

FORVIS MAZARS SA

ERNST & YOUNG Audit

Altareit

Assemblée générale mixte du 4 juin 2026

Quinzième, seizième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième et vingt et unième résolutions

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

FORVIS MAZARS SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de € 8 320 000
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Altareit

Assemblée générale mixte du 4 juin 2026

Quinzième, seizième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième et vingt et unième

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225.135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation à la gérance de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre gérance vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (quinzième résolution) (i) d'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) de 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) de 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) de 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, ou d'une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la société (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) d'actions ordinaires ou de 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, ou d'une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;

- émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (seizième résolution) (i) d'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) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de sociétés dont la société détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, (iv) de 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) de 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 une société dont la société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de 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, ou par une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;
- émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans les limites prévues par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour, 30 % du capital social par an) (dix-septième résolution) (i) d'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) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de sociétés dont la société détiendra directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société donnant accès à des titres de capital existants ou des titres de créance de toute autre société, (v) de 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 dans les conditions et modalités déterminées par la gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de 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, ou par une société qui possède directement ou indirectement, au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;

- émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt et unième résolution), (i) d'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 et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de sociétés dont la société détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social ou d'une société qui possède directement ou indirectement à la date de l'émission plus de la moitié du capital de la société, (iv) de 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) de 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 à la date de l'émission plus de la moitié du capital ou d'une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la société, dans les conditions et modalités déterminées par la gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de 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, ou par une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission de plus de la moitié du capital social de la société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;
- de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission (i) d'actions ordinaires de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société donnant accès par tout moyen, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires nouvelles ou existantes de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à votre société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une autre société (dix-neuvième résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra, selon la vingt-deuxième résolution, excéder € 50 000 000 au titre des quinzième, seizième, dix-septième, dix-neuvième, vingtième et vingt et unième résolutions, étant précisé que ce montant constitue également le plafond individuel des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu des seizième, dix-septième, vingtième et vingt et unième résolutions.

Le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises ne pourra, selon la vingt-deuxième résolution, excéder € 200 000 000 au titre des quinzième, seizième, dix-septième, dix-neuvième, vingtième et vingt et unième résolutions, étant précisé que ce montant constitue également le plafond individuel des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être réalisées en vertu des quinzième, seizième, dix-septième, dix-neuvième et vingt-et-unième résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux quinzième, seizième et dix-septième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la dix-huitième résolution.

Il appartient à votre gérance d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport de la gérance relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport de la gérance au titre des seizième et dix-septième résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des quinzième, dix-neuvième et vingt et unième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les seizième et dix-septième résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre gérance en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Levallois-Perret et Paris-La Défense, le 29 avril 2026

Les commissaires aux comptes


FORVIS MAZARS SA

ERNST & YOUNG Audit

Signé par :

A233B2B31C89477...

Gilles Magnan


Signé par :

24A22C67BBB6418...

Johanna Darmon

Signed by:

2D89241B7BAA442...

Jean-Roch Varon

Signed by:

1A532848F719462...

Soraya Ghannem