

Altareit

Assemblée générale mixte du 5 juin 2024

Douzième, treizième, quatorzième, quinzième, seizième, dix-septième et dix-neuvième 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

MAZARS
Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense cedex
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 5 juin 2024

Douzième, treizième, quatorzième, quinzième, seizième, dix-septième et dix-neuvième 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

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 ainsi que par l'article L. 22-10-52 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 (douzième résolution) (i) d'actions ordinaires de votre société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre société, donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de votre société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de votre société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre 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 votre société détient directement ou indirectement, à la date 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 votre société (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre 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 votre société ou d'une société dont votre 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 votre société (sous

réserve dans ce cas de l'autorisation de votre 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 votre 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 votre société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de votre société ou d'autres valeurs mobilières ;

- 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 (treizième résolution) (i) d'actions ordinaires de votre société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de votre société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de votre société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre 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 votre 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 votre société (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre 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 votre société ou une société dont votre 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 votre société 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 votre société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de votre société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de votre société ou d'autres valeurs mobilières ;
- 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 la limite de 20 % du capital social par an (quatorzième résolution) (i) d'actions ordinaires de votre société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de votre société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances existants ou à émettre de votre société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre 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 votre société détiendra 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 votre société, (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre société donnant accès à des titres de capital existants ou des titres de créances 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 votre société ou d'une société dont votre 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 votre 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 votre société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de votre société ou d'autres valeurs mobilières ;
- émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (dix-neuvième résolution) (i) d'actions ordinaires de votre société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre 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 votre société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre 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 votre 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 votre société, (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre 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 votre société ou d'une société dont votre 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 votre 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 votre 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 votre société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de votre société ou d'autres valeurs mobilières ;

- de l'autoriser, par la quinzième résolution et dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux treizième et quatorzième résolutions, à fixer le prix d'émission dans la limite légale annuelle de 10 % du capital social ;
- 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 votre société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de votre société donnant accès par tout moyen, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires nouvelles ou existantes de votre société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (dix-septième 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 vingtième résolution, excéder € 50 000 000 au titre des douzième, treizième, quatorzième, seizième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième, vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, étant précisé que ce montant constitue également le plafond individuel des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu des douzième, treizième, quatorzième et dix-neuvième résolutions.

Le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises ne pourra, selon la vingtième résolution, excéder € 200 000 000 au titre des douzième, treizième, quatorzième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième et vingt-deuxième 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 douzième, treizième, quatorzième, dix-septième et dix-neuvième résolutions.

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

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établissons 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.

Paris-La Défense, le 15 mai 2024

Les commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG Audit



Gilles Magnan



Johanna Darmon



Jean-Roch Varon



Soraya Ghannem