



QUESTIONS - REPONSES SUR LE PAIEMENT DU DIVIDENDE 2022 ALTAREA

(proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin 2023)

Avertissement

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que les informations de nature fiscale ci-dessous ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, de certaines conséquences fiscales françaises en matière de perception de dividendes au titre des actions de la Société, en vertu de la législation en vigueur à ce jour. Elles ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à la perception de dividendes. Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires, qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française. Les personnes concernées sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité du dividende s'appliquant à leur cas particulier. Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur État de résidence.

1. A combien s'élève le dividende par action cette année ?

Il est proposé à l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires qui se réunit le jeudi 8 juin 2023 d'allouer un **dividende de 10 euros par action au titre de l'exercice 2022**.

Il est également proposé à cette assemblée d'offrir aux actionnaires la **possibilité de percevoir la moitié de ce dividende, soit 5 euros, en espèces ou en actions de la Société**.

2. Je détiens des actions Altarea à la *record date*, devrai-je effectuer des démarches pour bénéficier du dividende 2022 ? Serais-je prévenu individuellement ?

Vous n'avez **aucune démarche particulière à effectuer pour percevoir vos dividendes** si vous détenez vos actions Altarea à la Record date¹. Les dividendes sont en général automatiquement versés sur votre compte chez votre intermédiaire financier si vous êtes actionnaire au porteur ou au nominatif administré, ou réglés par Uptevia (anciennement CACEIS Corporate Trust) par chèque ou par virement si vous êtes au nominatif pur.

Les actionnaires au nominatif pur sont néanmoins invités à vérifier et mettre à jour, le cas échéant, leurs informations personnelles (adresse postale, adresse e-mail, coordonnées bancaires) en se connectant au site Internet dédié à la gestion de leur compte chez Uptevia (plateforme accessible via l'adresse <https://www.investor.uptevia.com>).

¹ voir le Q&A n°8 ci-dessous pour la *Record date*

Si vos actions sont au nominatif pur, Uptevia vous enverra un formulaire individuellement.

Si vos actions sont au porteur ou au nominatif administré, vous serez prévenu par votre intermédiaire financier. Si vous n'avez reçu aucune documentation aux alentours du 16 juin 2023, nous vous recommandons de vous adresser à votre intermédiaire financier.

Concrètement, chaque actionnaire, au porteur ou au nominatif (pur ou administré) recevra de son intermédiaire financier ou de Uptevia :

- une OST de paiement de dividende obligatoirement en espèces sur la première moitié du dividende (soit 5 euros brut par action)
- une OST de paiement de dividende optionnel portant sur l'autre moitié du dividende (soit 5 euros brut par action), avec option de paiement de cette moitié du dividende à 100% en actions Altarea ou à 100 % en espèces.

3. Suis-je obligé de choisir entre le versement du dividende en espèces et le versement du dividende à moitié en espèces et à moitié en actions ?

La possibilité de percevoir le paiement du dividende en actions étant limité à la moitié du dividende, vous recevrez forcément une moitié du dividende en espèces.

Vous n'êtes pas tenus de vous manifester : les actionnaires qui n'auront pas opté expressément pour le versement de la seconde moitié du dividende en actions seront réputés avoir choisi le paiement du dividende en totalité en espèces, tant sur la première moitié automatiquement réglée en espèces que sur la seconde moitié du dividende bénéficiant de l'option.

Le paiement du dividende en espèces et (si vous avez exercé l'option) la livraison des actions au titre de la moitié du dividende interviendront le 4 juillet 2023.

4. Que se passe-t-il si je ne fais rien ?

Si vous ne faites rien, c'est-à-dire si vous n'envoyez aucune instruction à votre intermédiaire financier (ou à Uptevia si vos titres sont au nominatif pur), le dividende vous sera automatiquement payé en totalité en espèces, le 4 juillet 2023.

5. Quand devrais-je choisir entre versement du dividende en espèces ou le versement en espèces et en actions ?

Vous pourrez opter pour le paiement du dividende en espèces ou en espèces/actions nouvelles à hauteur de la moitié du dividende entre le 14 et le 23 juin 2023 inclus, en adressant votre demande à votre intermédiaire financier ou en renvoyant le formulaire que Uptevia vous aura adressé si vos titres sont au nominatif pur. Si vous êtes actionnaire sous la forme nominative administrée ou au porteur, renseignez-vous auprès de votre intermédiaire financier pour connaître les délais de traitement de vos instructions (date et heure limites), ces délais pouvant varier selon les intermédiaires.

6. Pour la seconde moitié du dividende bénéficiant d'une option, est-il possible de panacher entre le versement en espèces et le versement en actions ?

Nous vous rappelons qu'il n'existe aucun choix pour la première moitié du dividende de 5 € brut par action, que vous recevrez automatiquement en espèces.

Vous devrez faire un choix uniquement pour la seconde moitié du dividende à hauteur de 5 € brut par action. Le choix que vous effectuerez alors portera sur la totalité de vos actions. Le panachage n'est donc pas possible (par exemple, obtenir les 2/5èmes de cette seconde moitié en actions et les 3/5èmes de celle-ci en espèces).

Sur cette seconde moitié du dividende, vous recevrez le dividende en espèces pour toutes vos actions Altarea, ou au contraire, si vous avez choisi cette option, vous le recevrez en totalité en actions pour toutes vos actions.

Vous pourrez néanmoins recevoir une somme d'argent en complément des 50% du montant de votre dividende en actions, si le nombre d'actions auquel vous avez droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions mais à un nombre arrondi au nombre inférieur.

Dans cette hypothèse, vous pourrez au contraire, si vous le souhaitez, verser une somme d'argent complémentaire pour obtenir le nombre d'actions entier immédiatement supérieur.

Ces informations figureront sur les formulaires que Uptevia vous enverra si vos actions sont inscrites au nominatif pur. Si vos titres sont inscrits au porteur ou au nominatif administré, ces précisions vous seront transmises par votre intermédiaire financier.

7. Quelles sont les principales dates clefs du paiement du dividende cette année ?

- Réunion de l'Assemblée Générale Mixte : 08/06/2023
- Dernière séance de bourse permettant d'acquérir des titres donnant droit au dividende 2022 : 09/06/2023
- Détachement du dividende 2022 / 1^{er} jour de cotation *ex-dividende* : 12/06/2023
- *Record date* (date d'arrêt des positions) : 13/06/2023
- Début de la période d'option pour le paiement en actions de la moitié du dividende : 14/06/2023
- Fin de la période d'option pour le paiement en actions de la moitié du dividende : 23/06/2023
- Mise en paiement du dividende 2022 et livraison des actions nouvelles correspondantes : 04/07/2023

8. Quelle est la date de détachement du dividende 2022 ? Et la dernière date pour acquérir des actions dividende attaché ?

Le détachement du dividende 2022 interviendra le lundi 12 juin 2023 (début du jour de bourse). A compter de ce jour, l'action Altarea se négociera hors dividende 2022.

La *record date*² étant fixée au mardi 13 juin 2023, **la dernière séance de bourse pour acheter des actions Altarea bénéficiant du dividende (autrement dit, « coupon attaché ») est le vendredi 9 juin 2023³.**

Un achat d'actions Altarea en bourse exécuté postérieurement au détachement du dividende, c'est-à-dire à compter du 12 juin 2023 inclus, n'ouvrira pas droit à la distribution du dividende 2022 au titre de ces actions.

9. Quelle est la date de paiement du dividende 2022 ?

La mise en paiement du dividende 2022 sera effectuée à partir du mardi 4 juillet 2023 par Uptevia (anciennement CACEIS Corporate Trust) pour les actionnaires inscrits au nominatif pur et par les intermédiaires financiers pour les actionnaires inscrits au nominatif administré ou au porteur.

10. Le régime fiscal français de la distribution est-il différent si j'opte pour un paiement en actions ?

Non, le régime fiscal français de la distribution est identique, que le dividende soit payé en numéraire ou en actions.

Attention toutefois, le paiement du dividende sous forme d'actions est susceptible d'entraîner une clôture automatique de votre PEA si les actions reçues sont inscrites sur votre PEA (voir Q&A n°13 ci-dessous pour les actions à entreprendre afin d'éviter une telle clôture).

Pour les résidents fiscaux étrangers, nous vous recommandons de vous rapprocher d'un conseiller fiscal local afin de déterminer les conséquences fiscales dans votre état de résidence liées au paiement du dividende en actions.

11. Le dividende 2022 sera-t-il, en tout ou partie, non-imposable ?

Au plan fiscal, ce dividende sera quasi-intégralement imposable dès lors qu'il correspond à une distribution de revenus à hauteur d'environ 98 % et à un remboursement de primes d'émission à hauteur d'environ 2 %.

La fraction du dividende correspondant à une distribution de revenus (soit, environ 98 % du dividende 2022) est pour partie prélevée sur des résultats imposables à hauteur de 43 %, et pour partie prélevés sur des résultats exonérés à hauteur de 55 %).

La fraction du dividende correspondant à un remboursement de primes d'émission (soit, environ 2 % du dividende 2022) est traitée comme un remboursement d'apport non-imposable. Pour le calcul des plus-values de cession ultérieures, cette fraction est réputée venir en diminution du prix d'acquisition des actions.

La décomposition fiscale détaillée du dividende sera connue lors du détachement du coupon, soit le 12 juin 2023. En effet, le montant global définitif du dividende dépend du nombre d'actions donnant droit à son paiement. Il varie en fonction du nombre d'actions

² « Record date » ou date d'arrêt des positions : date à laquelle les positions sont arrêtées par le dépositaire central (à la fin du jour de bourse, après dénouement) afin de déterminer les comptes des ayants droits à l'opération de distribution.

³ A titre d'exemple, un ordre d'achat exécuté en bourse le 12 juin 2023 sera dénoué le 14 juin 2023, compte tenu des délais réglementaires de règlement/livraison (soit, deux (2) jours de négociation entre l'exécution de l'ordre et le transfert de propriété).

auto détenues, lesquelles ne donnent pas droit au dividende. Ce nombre d'actions auto détenues ne sera définitif qu'au jour du détachement du coupon.

Altarea communiquera aux actionnaires la décomposition fiscale détaillée du dividende 2022 le jour du détachement du dividende, soit le 12 juin 2023, et actualisera à cette occasion la présente FAQ.

Pour les actionnaires personnes physiques résidentes françaises, la fraction du dividende correspondant à une distribution de revenu (soit, environ 98 % du dividende 2022) sera imposée :

- au prélèvement forfaitaire unique (PFU) issu de la loi de finances pour 2018. Le PFU consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu (IR) au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit une taxation globale de 30 %. A noter que l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et la contribution sociale généralisée (CSG) n'est pas déductible pour le calcul du PFU ; ou
- sur option expresse et irrévocable exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, au barème progressif de l'IR auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Une fraction de la CSG est alors admise en déduction du résultat imposable à l'IR à hauteur de 6,8 points. L'option pour le barème progressif de l'IR ouvre droit, uniquement pour la quote-part du dividende prélevée sur les résultats imposables d'Altarea (soit, environ 43 % du dividende 2022), à l'abattement de 40 %. A l'inverse, la quote-part du dividende prélevée sur les résultats exonérés d'Altarea (soit, environ 55 % du dividende 2022) sera, si l'option est exercée, soumise au barème progressif de l'IR sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40%. A noter que, si l'option pour l'imposition au barème progressif de l'IR est exercée, celle-ci s'applique à l'ensemble des revenus mobiliers du contribuable entrant dans le champ du PFU, pour l'année en cause.

En outre, il convient de noter que la fraction du dividende correspondant à une distribution de revenu est prise en compte pour le calcul du revenu fiscal de référence et est à ce titre susceptible d'entrer dans le champ de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Pour les actionnaires personnes morales résidentes françaises, la fraction du dividende correspondant à une distribution de revenu sera imposée à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, à savoir 25 %⁴. La quote-part du dividende prélevée sur les résultats imposables d'Altarea (soit, environ 43 % du dividende 2022) pourra toutefois bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous réserve de la taxation d'une quote-part de frais et charges au taux de 5 %, si la société bénéficiaire du dividende est une société soumise à l'impôt sur les sociétés qui détient au moins 5 % des titres d'Altarea pendant une durée minimum de deux ans.

Des règles particulières s'appliquent en cas d'actionnaires personnes morales constitués sous la forme d'organismes de placement collectif.

Pour les actionnaires non-résidents de France, la fraction du dividende correspondant à une distribution de revenu (soit, environ 98 % du dividende 2022) sera soumise à une retenue à la source sur les revenus distribués (article 119 bis et 187 du CGI) au taux de 12,8 % pour les personnes physiques et de 25 % pour les personnes morales (15 % pour les organismes sans but lucratif). Ces taux seront portés à 75 % si les dividendes sont payés sur un compte ouvert dans un État ou Territoire Non Coopératif (ETNC), sauf si le

⁴ Soit un taux effectif d'imposition de 25.83 % en cas d'application de la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés.

débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans un ETNC n'ont ni pour objet, ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire.

Des règles particulières s'appliquent en cas d'actionnaires personnes morales constitués sous la forme d'organismes de placement collectif.

Le cas échéant, le montant des retenues à la source peut être réduit si l'actionnaire demande l'application de la Convention fiscale internationale signée entre son pays de résidence et la France. Pour cela, celui-ci doit transmettre une attestation de résidence dûment complétée et visée par l'administration fiscale de son Etat de résidence, à Uptevia (anciennement CACEIS Corporate Trust) au plus tard un (1) mois avant la date de paiement du dividende si ses titres sont inscrits au nominatif pur, ou à son intermédiaire financier selon les modalités prévues par celui-ci si ses titres sont inscrits au porteur ou au nominatif administré.

Les modèles d'attestations (formulaires 5000) sont disponibles sur le site de l'administration fiscale (<https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/5000-sd/attestation-de-residence-destinee-ladministration-etrangere>).

Si l'actionnaire n'est pas en mesure de produire une attestation de résidence dûment complétée et visée par l'administration fiscale de son Etat de résidence avant la date de paiement du dividende selon les modalités visées ci-dessus, une demande de remboursement peut être souscrite postérieurement à la mise en paiement du dividende. L'actionnaire doit pour cela adresser à Uptevia (si ses titres sont inscrits au nominatif pur) ou son intermédiaire financier (si ses titres sont inscrits au nominatif administré ou au porteur) une attestation de résidence fiscale (formulaires 5000 et 5001), afin de permettre à ce dernier d'en demander le remboursement auprès de l'administration fiscale française au plus tard avant la fin de la deuxième année qui suit le versement du dividende. Il est précisé que des spécificités de délai ou de documentation peuvent exister selon le pays de résidence ou la situation de l'actionnaire. À la suite de validation de la demande de récupération par l'administration fiscale française, Uptevia reversera à l'actionnaire le différentiel de retenue à la source diminué d'une commission forfaitaire de 80 € HT à la charge de l'actionnaire. Pour les actionnaires détenant des titres inscrits sous la forme nominative administrée ou au porteur, il leur appartient de se renseigner auprès de leur intermédiaire financier pour connaître les modalités de traitement de leurs demandes, celles-ci pouvant varier selon les intermédiaires.

Par ailleurs, la retenue à la source au taux de 25 % pour les personnes morales non-résidentes pourra ne pas être prélevée sur la quote-part du dividende prélevée sur les résultats imposables d'Altarea (soit, environ 43 % du dividende 2022) en cas de versement du dividende à une personne morale résidant dans un Etat de l'Union Européenne ou dans un Etat de l'Espace Economique Européen remplissant certaines conditions liées à sa forme juridique, à son régime fiscal, à son pourcentage de détention dans Altarea et à la durée de détention des titres Altarea. Pour cela, une attestation de résidence délivrée par l'administration fiscale de l'Etat où la société mère a son siège de direction effective, accompagnée d'une attestation sur l'honneur signée par un représentant autorisé de la société, devront être transmises au plus tard un (1) mois avant la date de paiement du dividende à Uptevia⁵ si les titres sont inscrits au nominatif pur, ou à leur intermédiaire

⁵ En cas de demande d'application immédiate de l'exonération de retenue à la source malgré un délai de détention inférieur à deux ans au moment de la première mise en paiement du dividende qui suit la date d'inscription en compte des titres Altarea détenus par la personne morale non résidente de France, cette dernière doit prendre l'engagement de conserver les titres Altarea pendant un délai de deux ans au moins auprès de Uptevia et de l'administration fiscale française, ainsi que désigner un représentant responsable du paiement de la retenue à la source en cas de non-respect de cet engagement.

financier selon les modalités prévues par celui-ci si les titres sont inscrits au nominatif administré ou au porteur. Si une demande de non-application de la retenue à la source est souscrite postérieurement à la mise en paiement du dividende, la procédure énoncée ci-dessus s'applique de la même manière.

12. Le nombre d'actions qui me sera attribué sera-t-il calculé sur le dividende avant ou après prélèvement sociaux obligatoires ?

Pour vous permettre d'obtenir, si vous le souhaitez, le plus grand nombre d'actions possible, vous avez la possibilité de choisir votre nombre d'actions sur une base avant prélèvements. Dans ce cas, vous devrez payer le montant des prélèvements, par chèque ou par virement à Uptevia si vos actions sont au nominatif pur, ou à votre intermédiaire financier selon les modalités prévues par celui-ci si vos actions sont au nominatif administré ou au porteur. Dans l'hypothèse où vous détiendriez des actions au nominatif administré ou au porteur nous vous conseillons toutefois de vous rapprocher de votre intermédiaire financier afin de vérifier que cette option est possible.

Sinon, vous avez la possibilité de choisir votre nombre d'actions sur une base après prélèvements.

Si vos actions sont au nominatif pur, vous n'aurez aucun calcul à effectuer, toutes les hypothèses chiffrées qui vous sont proposées figureront sur le bulletin (ligne « montant à verser ») que Uptevia vous enverra.

13. Comment sera calculée la plus-value sur les actions reçues en paiement du dividende, si je revends ces actions ?

De manière générale, la plus-value de cession d'actions est égale à la différence entre le prix de cession et le prix de revient de ces actions. S'agissant des actions Altarea reçues en paiement de dividende, leur prix de revient correspond à la valeur pour laquelle ces actions ont été attribuées aux actionnaires (voir Q&A n°15 ci-dessous pour de plus amples précisions).

Nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 21 octobre 2011, il n'est plus possible d'inscrire de nouveaux titres de société SIIC sur un PEA (mais les titres inscrits avant cette date peuvent y demeurer). En conséquence, l'inscription sur un PEA des actions Altarea reçues en paiement du dividende est susceptible d'entraîner la clôture du PEA. L'administration fiscale admet toutefois que le plan ne soit pas clôturé si ces titres reçus, dans un délai de deux mois à compter de leur inscription sur le plan, sont cédés ou s'ils sont transférés sur un compte ordinaire et qu'un montant correspondant à ces actions est versé en numéraire sur votre PEA.

Pour davantage de précisions, nous vous invitons à consulter le bulletin officiel des finances publiques- impôts (BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20 n°350, 25-09-2017).

14. Ai-je le droit de percevoir le dividende en actions si mes actions sont dans un PEA ?

Oui, dans ce cas, vous pouvez opter pour le versement du dividende sous forme d'actions, mais vous devrez alors, sous peine d'entraîner une fermeture automatique de votre PEA :

- soit céder les actions ainsi reçues, dans un délai de deux mois,
- soit les transférer sur un compte titre ordinaire et réaliser en parallèle un versement en numéraire du montant correspondant à ces actions sur votre PEA.

Pour davantage de précisions, nous vous invitons à consulter le bulletin officiel des finances publiques- impôts (BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20 n°350, 25-09-2017)

15. Quelle est la base du nombre d'actions attribuées en paiement du dividende ?

Le prix de souscription sera fixé le jour de l'Assemblée Générale.

Il sera fixé en prenant la moyenne des cours d'ouverture des 20 séances de bourse précédant la date de l'Assemblée Générale. Une décote de 10 % sera alors appliquée sur le résultat de cette moyenne. Enfin, le montant du dividende sera retranché du résultat de cette moyenne après décote.

Par exemple, si le cours moyen de l'action Altarea pendant les 20 séances précédant l'Assemblée Générale ressort à 120 euros, après décote de 10 %, on obtiendrait un cours moyen préférentiel de 108 euros. On retranche alors le montant du dividende, soit 10 euros. Le prix de souscription ressortirait donc à 98 euros par action dans cette hypothèse.

16. Quand recevrai-je ces nouvelles actions ?

Vos nouvelles actions seront livrées à votre intermédiaire financier si vos actions sont au porteur ou au nominatif administré.

Elles seront en revanche directement ajoutées à votre compte titre si vos actions actuelles sont au nominatif pur, le jour du paiement du dividende en espèces, soit le 4 juillet 2023.

17. A partir de quand pourrai-je revendre les actions reçues à titre de dividende ?

Vous pourrez revendre les titres reçus en paiement du dividende à partir de leur date de livraison.

18. Les actions Altarea reçues à titre de dividende entre-t-elles dans le champ de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (« IFI ») ? Pourrais-je les loger dans mon PEA ?

Les actions Altarea sont exclues de l'IFI sous réserve que la participation détenue, directement ou indirectement, seul ou conjointement, représente moins de 5 % du capital et des droits de vote d'Altarea.

Altarea étant soumise au régime fiscal des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée), les actions reçues au titre du dividende ne pourront pas être inscrites dans votre PEA. En effet, les actions des SIIC ne sont plus éligibles au PEA depuis le 21 octobre

2011, les actions présentes avant cette date dans votre PEA pouvant néanmoins y demeurer (voir Q&A n°13 ci-dessus pour de plus amples précisions).

19. Qui contacter en cas de question ?

Si vos actions Altarea sont inscrites au nominatif pur : vous pouvez poser vos questions par mail ou téléphone à Uptevia (anciennement CACEIS Corporate Trust), notre prestataire en charge du service titres d'Altarea. Une équipe de professionnels des titres, le service Relation Investisseurs de Uptevia, est à la disposition des actionnaires inscrits au nominatif pur, de 9h00 à 23h00 (heure de Paris), sans interruption du lundi au vendredi :

- Téléphone Paris + 33 (0)1 57 78 34 44
- Email : ct-contact@uptevia.com
- Fax + 33 (0)1 49 08 05 80

Vous pouvez également écrire à Uptevia, Service Relation Investisseurs, Immeuble FLORES, 12 place des États-Unis - CS 40083, 92549 Montrouge CEDEX, France.

Si vos actions Altarea sont inscrites au porteur ou nominatif administré : rapprochez-vous de votre intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte-titre et auprès duquel vos actions Altarea sont inscrites.
