



QUESTIONS - REPONSES SUR LE PAIEMENT DU DIVIDENDE 2024 ALTAREA

(proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2025)

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 5 juin 2025 d'allouer un **dividende de 8 euros par action au titre de l'exercice 2024**.

Il est également proposé à cette assemblée d'offrir aux actionnaires la **possibilité de percevoir 75% de ce dividende, soit 6 euros, en actions de la Société**.

2. Je détiens des actions Altarea à la *record date*, devrai-je effectuer des démarches pour bénéficier du dividende 2024 ? Serai-je prévenu individuellement ?

Vous n'avez **aucune démarche particulière à effectuer pour percevoir vos dividendes** si vous détenez vos actions Altarea à la *record date*¹. 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 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.investors.uptevia.com>).

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

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

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 17 juin 2025, 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 d'Uptevia deux opérations sur titres (OST) :

- une OST de paiement de dividende obligatoirement en espèces sur 25% du dividende (soit 2 euros brut par action) ;
- une OST de paiement de dividende optionnel portant sur 75% du dividende (soit 6 euros brut par action), avec option de paiement de cette fraction du dividende à 100% en actions Altarea ou à 100 % en espèces.

3. Suis-je obligé de choisir entre le versement du dividende intégralement en espèces et le versement du dividende à hauteur de 25% en espèces et 75% en actions ?

La possibilité de percevoir le paiement du dividende en actions étant limité à 75% du dividende (soit 6 euros brut par action), vous recevrez forcément 25% du dividende (soit 2 euros brut par action) en espèces.

Vous n'êtes pas tenus de vous manifester : les actionnaires qui n'auront pas opté expressément pour le versement de 75% du dividende en actions seront réputés avoir choisi le paiement du dividende en totalité en espèces, tant sur la première fraction de 25% automatiquement réglée en espèces, que sur l'autre fraction de 75% du dividende bénéficiant de l'option.

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.

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

Vous pourrez opter pour le paiement de 75% du dividende en actions nouvelles pendant la période d'option qui sera ouverte à compter du 13 juin 2025.

La date de fin de la période d'option pour l'émetteur est le 24 juin 2025.

Les date et heure limites pour l'exercice par les actionnaires de leur option peuvent cependant varier selon les intermédiaires financiers.

Si vous êtes actionnaire sous la forme nominative administrée ou au porteur, renseignez-vous auprès de votre intermédiaire financier pour connaître ses modalités et délais (date et heure limites) de traitement de vos instructions.

Si vous êtes actionnaire sous la forme nominative pur, vous aurez la possibilité d'opter pour le paiement de 75% du dividende en actions via le site Uptevia Investors

(<https://www.investors.uptevia.com>) jusqu'au 23 juin 2025 à 23h59 ou par courrier reçu par Uptevia au plus tard le 20 juin 2025².

Tout bulletin reçu après la date de fin d'option déterminée par l'intermédiaire financier, et ce, quels que soient les motifs, ne sera pas pris en considération et l'actionnaire percevra automatiquement la totalité de son dividende en espèces.

En cas de réponse par courrier, l'actionnaire doit tenir compte des délais postaux.

6. Pour les 75% 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 fraction de 25% du dividende de 2 € brut par action, que vous recevrez automatiquement en espèces.

Vous devrez faire un choix uniquement pour la seconde fraction de 75% du dividende à hauteur de 6 € 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 2/5^{èmes} de cette partie en actions et les 3/5^{èmes} de celle-ci en espèces).

Sur cette seconde fraction de 75% 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 75% du montant de votre dividende en actions en cas d'option, 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 qu'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.

² Date limite fixée par Uptevia en sa qualité d'établissement chargé du service des titres de la Société, afin de pouvoir assurer le contrôle et la centralisation des réponses des actionnaires au nominatif pur compte tenu des standards européens concernant le processus du paiement des dividendes optionnels.

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

- Réunion de l'Assemblée Générale Mixte : 05/06/2025
- Dernière séance de bourse permettant d'acquérir des titres donnant droit au dividende 2024 : 10/06/2025
- Détachement du dividende 2024 / 1^{er} jour de cotation *ex-dividende* : 11/06/2025
- *Record date* (date d'arrêté des positions) : 12/06/2025
- Début de la période d'option pour le paiement en actions de 75% du dividende : 13/06/2025
- Fin de la période d'option pour le paiement en actions de 75% du dividende : 24/06/2025³
- Mise en paiement du dividende 2024 et livraison des actions nouvelles correspondantes : 07/07/2025

8. Quelle est la date de détachement du dividende 2024 ? Et la dernière date pour acquérir des actions dividende attaché ?

Le détachement du dividende 2024 interviendra le mercredi 11 juin 2025 (début du jour de bourse, soit 9h). A compter de ce jour, l'action Altarea se négociera hors dividende 2024.

La *record date*⁴ étant fixée au jeudi 12 juin 2025, **la dernière séance de bourse pour acheter des actions Altarea bénéficiant du dividende (autrement dit, « coupon attaché ») est le mardi 10 juin 2025⁵.**

Un achat d'actions Altarea en bourse exécuté postérieurement au détachement du dividende, c'est-à-dire à compter du 11 juin 2025 inclus, n'ouvrira pas droit à la distribution du dividende 2024 au titre de ces actions.

9. Quelle est la date de paiement du dividende 2024 ?

La mise en paiement du dividende 2024 sera effectuée le lundi 7 juillet 2025⁶ par Uptevia directement auprès des actionnaires inscrits au nominatif pur et, pour les actionnaires inscrits au nominatif administré ou au porteur, auprès de leurs intermédiaires financiers. Ces derniers reverseront ensuite directement le dividende aux actionnaires au nominatif administré ou au porteur inscrits auprès d'eux.

³ voir le Q&A n°5 ci-dessus, **les date et heure limites d'option pouvant varier selon les intermédiaires financiers et être antérieures à la fin de la période d'option**, renseignez-vous auprès du vôtre pour connaître ses délais de traitement de vos instructions (date et heure limites). Si vous êtes actionnaire sous la forme nominative pur et que vous souhaitez opter pour le paiement de 75% du dividende en actions, vous aurez la possibilité de souscrire aux actions nouvelles via le site Uptevia Investors (<https://www.investors.uptevia.com>) jusqu'au 23 juin 2025 23h59 ou par courrier reçu par Uptevia au plus tard le 20 juin 2025.

⁴ « Record date » ou date d'arrêté 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.

⁵ A titre d'exemple, un ordre d'achat exécuté en bourse le 10 juin 2025 sera dénoué le 12 juin 2025, 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).

⁶ Compte tenu de la décomposition du paiement du dividende en deux OST distinctes, l'actionnaire n'ayant pas opté pour le paiement en actions pourra se voir corrélativement crédité de deux paiements distincts, l'un portant sur la première tranche

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 et 14 ci-dessous pour les démarches 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 2024 sera-t-il, en tout ou partie, non-imposable ?

Au plan fiscal, ce dividende sera en grande partie non-imposable dès lors qu'il correspond à un remboursement de primes d'émission à hauteur d'environ 76 % et à une distribution de revenus à hauteur d'environ 24 %.

La fraction du dividende correspondant à une distribution de revenus (soit, environ 24 % du dividende 2024) est entièrement prélevée sur des résultats exonérés⁷.

La fraction du dividende correspondant à un remboursement de primes d'émission (soit, environ 76 % du dividende 2024) 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 mercredi 11 juin 2025. 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 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 2024 le jour du détachement du dividende, soit le mercredi 11 juin 2025, et actualisera à cette occasion la présente FAQ.

de 25% du dividende et l'autre sur la deuxième tranche de 75% du dividende (bénéficiant de l'option pour le paiement en actions).

⁷ i.e., prélevée sur les bénéfices de la Société exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) auquel elle est soumise.

Pour les actionnaires personnes physiques résidentes françaises, la fraction du dividende correspondant à une distribution de revenu (soit, environ 24 % du dividende 2024) 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 n'ouvre pas droit à l'abattement de 40 %, cette partie du dividende étant prélevée sur les résultats exonérés d'Altarea . 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 (i) de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et (ii) de la contribution différentielle sur les hauts revenus.

Pour les actionnaires personnes morales résidentes françaises, la fraction du dividende correspondant à une distribution de revenu sera en principe imposée à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, à savoir 25 %⁸.

Des règles particulières s'appliquent en cas d'actionnaires personnes morales constitués sous la forme d'organismes de placement collectif, et plus généralement en cas d'actionnaires personnes morales non-assujettis à l'impôt sur les sociétés selon les règles de droit commun.

Pour les actionnaires non-résidents de France, la fraction du dividende correspondant à une distribution de revenu (soit, environ 24 % du dividende 2024) 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 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, ou bénéficiant d'un statut fiscal particulier

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

⁸ Soit un taux effectif d'imposition de 25.83 % en cas d'application de la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés.

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.

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 ») qu'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, 16-05-2024).

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-titres ordinaire et réaliser en parallèle un versement compensatoire 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, 16-05-2024).

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 95 euros, après décote de 10 %, on obtiendrait un cours moyen préférentiel de 85,50 euros. On retranche alors le montant du dividende, soit 8 euros. Le prix de souscription ressortirait donc à 77,50 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-titres si vos actions actuelles sont au nominatif pur, le jour de la mise en paiement du dividende en espèces, soit le lundi 7 juillet 2025.

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 entrent-elles dans le champ de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (« IFI ») ? Pourrai-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, notre prestataire en charge du service titres d'Altarea. Une équipe de professionnels des titres, le service Relation Investisseurs d'Uptevia, est à la disposition des actionnaires inscrits au nominatif pur, de 9h00 à 18h00 (heure de Paris) et jusqu'à 23h00 (heure de Paris – accueil en langue anglaise uniquement) en Amérique du Nord, sans interruption du lundi au vendredi :

- Téléphone Paris : +33 (0)1 57 78 34 44
- Téléphone Toronto : +1 (0)905 281 28 47
- Via le formulaire de contact disponible sur le site internet Uptevia Investors (<https://www.investors.uptevia.com>) en cliquant sur « Aide et contact »

Vous pouvez également écrire à Uptevia, Service Relation Investisseurs, 90-110 Esplanade du Général de Gaulle Tour A - 92931 Paris La Défense 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-titres et auprès duquel vos actions Altarea sont inscrites.
