

RÉPONSES AUX QUESTIONS FRÉQUENTES

1. Pourquoi Altarea lance t-elle cette augmentation de capital ?

L'augmentation de capital a pour but de renforcer les fonds propres du Groupe d'environ 350 M€, dans la perspective du financement de l'acquisition du Groupe Primonial annoncée le 30 juin dernier.

2. Pourquoi avoir choisi une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) ?

ALTAREA a choisi de réaliser une augmentation de capital avec maintien du DPS pour associer en priorité les actionnaires existants. Ainsi chaque actionnaire recevra 1 DPS pour chaque action détenue. La souscription des actions nouvelles leur est proposée de façon préférentielle et au prorata de leur quote-part dans le capital de la société. Ainsi, si l'actionnaire exerce l'intégralité de ses DPS, il ne subit aucune dilution.

3. Qui peut souscrire à l'opération ?

Tout actionnaire d'ALTAREA, quel que soit le mode de détention de ses actions. Mais aussi toute personne intéressée en France, soit en achetant des actions jusqu'à la veille de l'ouverture de la période de négociation des DPS (le 18 novembre inclus), ou en acquérant des DPS pendant la période de négociation (du 19 au 30 novembre inclus) et en les exerçant pendant la période de souscription (du 23 novembre au 2 décembre inclus).

4. Quelles sont les intentions de souscription des principaux actionnaires ?

La somme des engagements de souscription reçus à la date du Prospectus porte au total sur 2.035.473 actions nouvelles (à titre irréductible et réductible), soit 83,6% de l'Augmentation de Capital (environ 292,6 M€).

Plus d'informations notamment dans les pages 13 et 14 de la Note d'opération du Prospectus.

5. Quelles sont les principales modalités de l'augmentation de capital ?

- Prix de souscription : **143,75 €** par action nouvelle
- 1 DPS par action détenue
- Parité : **22 DPS pour 3 actions nouvelles**
C'est-à-dire qu'il faut exercer 22 DPS pour souscrire à 3 actions nouvelles pour un prix de souscription total de 431,25€.
- 2 435 190 actions nouvelles à émettre, soit environ 13,6% du capital actuel de la Société
- Montant total de l'émission (prime d'émission incluse) : 350 M€ environ

6. Quelles sont les dates clés de l'opération ?

- Période de négociation des DPS : **du 19 novembre 2021 au 30 novembre 2021 (inclus)**
- Période de souscription : **du 23 novembre 2021 au 2 décembre 2021 (inclus)**
- Résultat de l'Augmentation de Capital : 8 décembre 2021 (après bourse)
- Règlement-livraison et admission des actions nouvelles : 10 décembre 2021

7. Suis-je obligé de répondre à l'augmentation de capital et que se passe-t-il si je ne fais rien ?

Vous n'êtes pas obligé de participer à l'opération.

Si vous ne faites rien (ni vente de vos DPS, ni exercice de vos DPS), **les DPS qui vous ont été attribués seront caducs à la fin de la période de souscription.** Ils disparaîtront automatiquement de votre compte **sans compensation ni indemnisation.** Vous conserverez le nombre d'actions préalables à l'opération et serez donc dilués dans le capital de l'entreprise. Vous subirez une perte de valeur patrimoniale égale à la valeur des DPS détachés de vos actions.

8. Cette augmentation de capital sera-t-elle à l'origine d'une importante dilution ?

On dit d'un actionnaire qu'il est dilué lorsque sa participation au capital d'une entreprise est réduite. Par la création d'actions nouvelles, une augmentation de capital génère un effet de dilution : la dilution est nulle si l'actionnaire exerce la totalité de ses DPS, elle est totale s'il ne participe pas à l'opération.

A titre indicatif, un actionnaire détenant 1,0% du capital social d'Altarea au 17 novembre 2021, et ne participant pas à l'augmentation de capital, en détiendrait 0,88% après sa réalisation.

9. Quelle est la valeur du DPS ?

La valeur théorique du DPS sur la base du dernier cours coté de l'action ALTAREA le 16 novembre (soit **184,0€**) est de **4,83€**. La valeur théorique de l'action Altarea ex-DPS s'élève donc à **179,17€**.

Les DPS seront cotés et négociables sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, sous le **code ISIN FR0014006K13**. Durant sa période de négociation, la valeur du DPS pourra donc évoluer favorablement ou défavorablement pour l'actionnaire.

RÉPONSES AUX QUESTIONS FRÉQUENTES

- 10. Comment est déterminé le nombre de DPS que je possède ?** Chaque action ALTAREA acquise ou détenue jusqu'à la veille du détachement du DPS, soit jusqu'au 18 novembre inclus, donne droit à un DPS. **1 action détenue = 1 DPS**. Le nombre de DPS que vous détenez sera indiqué sur l'avis que vous enverra votre intermédiaire financier ou CACEIS Corporate Trust (si vos actions sont au nominatif pur).
- 11. Que se passe-t-il si je ne possède pas un nombre de DPS multiple de 22 ? Si vous souhaitez participer à l'offre, deux possibilités** sont envisageables :
- acheter en bourse le nombre de DPS complémentaire vous permettant d'obtenir un multiple de 22.
 - exercer vos DPS à hauteur du multiple de 22 et vendre le surplus de DPS. Si vous ne cédez pas votre surplus de DPS, ceux-ci perdront toute valeur à l'issue de la période de souscription.
- 12. Quand puis-je acheter ou vendre des DPS ? Vous pouvez acheter ou vendre des DPS uniquement pendant la période de négociation des DPS**, c'est-à-dire du 19 novembre 2021 au 30 novembre 2021 (inclus). Passée cette date, vous ne pourrez plus vendre ou acheter de DPS.
- 13. Quand puis-je exercer mes DPS ?** Vous pouvez exercer des DPS uniquement pendant la période de souscription, c'est-à-dire du 23 novembre 2021 au 2 décembre 2021 (inclus). **A l'issue de la séance de bourse du 2 décembre 2021, les DPS seront caducs** et perdront toute leur valeur. Ils disparaîtront de votre compte.
- 14. Que dois-je faire si mes actions sont réparties sur plusieurs comptes ou intermédiaires financiers ? Les DPS doivent être exercés ou cédés compte par compte.** Vous devez donner vos instructions d'exercice de vos DPS (afin de souscrire des actions nouvelles) ou de cession auprès de chaque intermédiaire financier.
- 15. Comment être sûr(e) que ma souscription a été reçue dans les temps ?** Il convient d'anticiper la fin des périodes de négociation des DPS / de souscription des actions nouvelles afin d'éviter que vos instructions ne soient pas exécutées dans les temps. **Rapprochez-vous de votre intermédiaire financier** pour connaître les éventuelles contraintes liées au passage et à l'enregistrement des ordres. **Dans le cas particulier d'un actionnaire inscrit au nominatif pur**, seules les instructions complètes et la constatation du règlement de la souscription sur le compte bancaire de CACEIS Corporate Trust au plus tard le 2 décembre 12h, seront retenues
- 16. Est-ce que je peux modifier un ordre de souscription ? Non, l'ordre de souscription d'actions nouvelles est irrévocable.** En revanche, tant que l'ordre d'achat ou de vente de DPS n'est pas exercé, il est révoquant. Renseignez-vous auprès de votre intermédiaire financier pour connaître les conditions spécifiques au passage d'ordre.
- 17. Quels frais supporterai-je dans le cadre de l'augmentation de capital ?**
- **L'attribution et l'exercice des DPS sont gratuits et n'entraînent pas d'imposition en France.**
 - **Les frais liés à l'acquisition ou la vente de DPS ou d'actions sur le marché sont variables** selon votre intermédiaire financier. Renseignez-vous auprès de celui-ci.
- Attention :** La vente et l'achat de DPS peuvent donner lieu à la facturation de frais qui pour un nombre limité de DPS peut atteindre, voire dépasser, la valeur des DPS. Renseignez-vous auprès de votre intermédiaire sur les frais pratiqués avant de vous décider.
- Dans le cas particulier d'un actionnaire au nominatif pur géré par CACEIS CORPORATE TRUST**, des frais de traitement au taux préférentiel de 0,30% HT du montant brut de chaque transaction seront prélevés sur l'achat ou la vente des DPS, sans frais minimum.
- **La cession des DPS est soumise à fiscalité** (voir Q18).
- 18. Quelle est la fiscalité des DPS ?**
- **Pour les personnes physiques résidentes fiscales françaises, l'attribution des DPS aux actionnaires existants et l'exercice des DPS ne sont pas fiscalisés.**
 - **En revanche, en cas de cession des DPS, le produit de cession est imposé** à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values de cession sur valeurs mobilières, soit une imposition forfaitaire unique au taux de 30% (en ce compris les prélèvements sociaux). Par dérogation, il est possible d'opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu (sans bénéfice des abattements pour durée de détention), auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 17,2% (étant toutefois précisé que cette option est globale et porte sur l'ensemble des plus-values, gains sur titres et revenus mobiliers).
 - **Par ailleurs, le montant du produit de cession est également inclus dans le revenu fiscal de référence du contribuable**, qui pourra être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3% ou 4%. => voir la suite

RÉPONSES AUX QUESTIONS FRÉQUENTES

18. Quelle est la fiscalité des DPS (suite) ?

- **Pour les DPS attribués lors du détachement des DPS, le prix de revient est égal à zéro.** Par conséquent, la plus-value est égale au prix de cession des DPS sur le marché diminué, le cas échéant, des frais de cession.
- **Des dispositions particulières s'appliquent à la cession des DPS reçus à raison des actions détenues dans un PEA.**

Rapprochez vous de votre conseiller fiscal habituel.

19. Mes actions nouvelles seront-elles assujetties à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) ?

Etant une société d'investissement immobilier cotée (SIIC), les actions émises par Altarea ne sont pas assujetties à l'IFI à condition que l'actionnaire détienne, directement ou indirectement, moins de 5 % du capital et des droits de vote d'ALTAREA.

20. Si je décide de participer, quand devrai-je payer mes actions nouvelles ?

- **Si vous êtes actionnaire au nominatif pur chez CACEIS Corporate Trust, vous devrez effectuer le paiement le jour de votre souscription et vous devez passer vos ordres en respectant les délais suivants :**
 - Clôture du module Olis Actionnaire : le 1^{er} décembre à 23h59.
 - Fin de collecte des ordres de souscription adressés par fax/mail/courrier réceptionnés au plus tard le 2 décembre à 12h.

Attention : les ordres de souscription ne seront pris en compte à cette butoir (12h), que si CACEIS dispose d'un dossier complet : instruction et la constatation du règlement de la souscription sur le compte bancaire de CACEIS.

- **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 variant selon l'intermédiaire.

Attention : Le montant de votre règlement doit être égal à la totalité de votre souscription, à titre irréductible et réductible, et aux frais éventuels selon l'intermédiaire financier (vous ne paierez aucun frais de traitement si vous êtes au nominatif pur).

Si vous avez demandé à acheter des DPS complémentaires, renseignez-vous auprès de votre intermédiaire financier pour savoir comment et quand en payer le prix (voir Q17).

Si le nombre d'actions souscrites à titre réductible n'a pu vous être attribué, le montant correspondant vous sera remboursé sans intérêt par votre intermédiaire.

21. Je détiens une partie de mes actions ALTAREA dans un PEA, puis-je souscrire ?

Oui, vous pourrez souscrire à l'augmentation de capital d'Altarea, notamment en exerçant les DPS attachés aux titres figurant dans le PEA.

L'exercice des DPS s'effectue toutefois hors PEA, mais sans versement compensatoire sur le plan et sans entraîner sa clôture.

Dans la mesure où les actions nouvelles souscrites via l'exercice des DPS ne seront pas, en l'état actuel de la législation française, éligibles au PEA, celles-ci devront figurer obligatoirement dans un compte-titres ordinaire et être financées à l'aide de sommes provenant d'un compte espèce ordinaire.

En outre, les DPS inscrits sur votre PEA pourront également être cédés. A cet égard, en présence d'un nombre de DPS attachés aux titres logés dans le PEA insuffisant pour souscrire aux actions nouvelles, les DPS correspondants (dits les « rompus ») ne pourront, dans le plan, qu'être cédés ; hors du plan, ils pourront être cédés ou, complétés par des DPS en vue d'atteindre la parité convenue, être exercés pour souscrire des actions nouvelles. De même que précédemment, les actions nouvelles devront figurer obligatoirement dans un compte-titres ordinaire.

Nous invitons les actionnaires concernés à se renseigner auprès de leur intermédiaire financier pour éviter tout désagrément.

Pour rappel, les actions Altarea, comme celles de toutes les autres sociétés d'investissement immobilier cotée (SIIC), ne sont plus éligibles au PEA depuis le 21 octobre 2011. Néanmoins, les titres de SIIC présents dans un PEA avant cette date peuvent y demeurer.

22. Quel sera le prix de revient de mes actions nouvelles pour le calcul d'une éventuelle future plus-value ?

Le prix de revient sera le prix de souscription soit 143,75 € par action. Ce prix de souscription pourra être majoré, le cas échéant, du prix des droits de souscription achetés pour pouvoir participer intégralement à la souscription.

23. Est-il toujours possible de vendre ou d'acheter des actions Altarea pendant l'augmentation de capital ?

Oui, l'action ALTAREA sera négociable pendant toute la durée de l'opération. Le titre est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (Mnémorique : ALTA / Code Isin : FR0000033219).

D'autres questions ?

0 805 65 00 30

Service & appel gratuits

AVERTISSEMENTS



Certaines informations incluses dans le présent document ne constituent pas des données historiques mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses en ce inclus, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future du Groupe et l'environnement économique dans lequel le Groupe exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels du Groupe et ceux présentés explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés à la section 5.2 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel et la section 2 « Facteurs de risques » de l'Amendement. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures.

Ce document et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de vente ou d'achat ni la sollicitation de vente ou d'achat de titres d'Altarea. Il ne doit pas être publié, diffusé ou distribué directement ou indirectement dans tout pays autre que la France.

Le présent document ne constitue pas un prospectus au sens du règlement (UE) 2017/1129 (le « Règlement Prospectus »).

Tout achat de valeurs mobilières doit être effectué uniquement sur la base des informations contenues dans le Prospectus relatif à l'augmentation de capital d'Altarea comprenant (i) le document d'enregistrement universel 2020 d'Altarea déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2021 sous le numéro D.21-0158, (ii) l'amendement au document d'enregistrement universel 2020 d'Altarea, déposé auprès de l'AMF le 17 novembre 2021 sous le numéro D.21-0158-A01 et (iii) la note d'opération (incluant le résumé du prospectus), qui a été approuvée par l'AMF sous le numéro 21-492 en date du 17 novembre 2021 (le « Prospectus »).

Le Prospectus est disponible, sans frais, au siège social d'Altarea, sur le site internet de la Société (www.altarea.com) ainsi que sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).

L'attention du public est attirée sur les facteurs de risques détaillés au chapitre 2 « Facteurs de risques et contrôle » du document d'enregistrement universel 2020, à la section 3 « Facteurs de risques » de l'amendement au document d'enregistrement universel 2020, ainsi qu'à la section 2 « Facteurs de risques » de la note d'opération avant de prendre leur décision d'investissement.