



Titres négociables à court terme

(Negotiable European Commercial Paper - NEU CP)¹

Dénomination commerciale des titres définis à l'article D.213-1 du Code monétaire et financier

Programme non garanti

DOCUMENTATION FINANCIERE (DF)	
Nom du programme	ALTAREA, NEU CP (ID Programme 1784)
Nom de l'émetteur	ALTAREA
Type de programme	NEU CP
Langue de rédaction	Français
Plafond du programme	750 000 000 EUR
Garant	Sans objet
Notation du programme	Non noté
Arrangeur	Sans objet
Conseil(s) à l'introduction	Sans objet
Conseil(s) juridique(s)	Sans objet
Agent(s) domiciliataire(s)	SOCIETE GENERALE
Agent(s) placeur(s)	ALTAREA AUREL-BGC BRED BANQUE POPULAIRE CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK LA BANQUE POSTALE MAREX SA NATIXIS SOCIETE GENERALE
Date de signature de la documentation financière (jj/mm/aaaa)	04/07/2024

Documentation établie en application des articles L. 213-0-1 à L. 213-4-1 du Code monétaire et financier

Un exemplaire de la présente documentation est adressé à :

BANQUE DE FRANCE
Direction générale de la stabilité financière et des opérations (DGSO)
Direction de la mise en œuvre de la politique monétaire (DMPM)
S2B-1134 Service des Titres de Créances Négociables (STCN)
39, rue Croix des Petits Champs
75049 PARIS CEDEX 01

La Banque de France invite le lecteur à prendre connaissance des conditions générales d'utilisation des

¹Dénomination commerciale des titres définis à l'article D.213-1 du Code monétaire et financier

informations relatives aux titres de créances négociables :

<https://www.banque-france.fr/fr/strategie-monetaire/marches/titres-creances-negociables>

**Les informations marquées « Optionnel » peuvent ne pas être fournies par l'émetteur
car la réglementation française ne l'impose pas**

1. DESCRIPTION DU PROGRAMME D'EMISSION

Articles D. 213-9, 1° et D. 213-11 du Code monétaire et financier et article 6 de l'Arrêté du 30 mai 2016 et les réglementations postérieures

1.1	Nom du programme	ALTAREA, NEU CP (ID Programme 1784)
1.2	Type de programme	NEU CP
1.3	Dénomination sociale de l'Émetteur	ALTAREA
1.4	Type d'émetteur	Entreprise non financière dans les conditions prévues à l'art. L 213-3.2 du CMF
1.5	Objet du programme	Altarea recourt à l'émission de NEU CP pour satisfaire à ses besoins généraux de financement et à ceux de ses filiales.
1.6	Plafond du programme	750 000 000 EUR Sept cent cinquante millions EUR ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise autorisée
1.7	Forme des titres	Les NEU CP sont des titres de créances négociables émis au porteur et sont inscrits en compte auprès d'intermédiaires autorisés conformément à la législation et à la réglementation française en vigueur.
1.8	Rémunération	<p>La rémunération est libre</p> <p>Indice(s) de référence : Les taux variables/révisables sont indexés sur les taux usuels des marchés monétaires.</p> <p>Règle(s) de rémunération : La rémunération des NEU CP est libre, c'est-à-dire qu'elle pourra être à taux variable ou révisable, ou structurée. Les taux des NEU CP peuvent être négatifs en fonction des taux fixes ou de l'évolution des indices usuels du marché monétaire applicables au calcul de la rémunération. Cependant, l'Émetteur s'engage à informer la Banque de France lorsque la rémunération est liée à un indice ou varie en application d'une clause d'indexation qui ne porte pas sur un taux usuel du marché interbancaire, monétaire ou obligataire. Le Programme permet également l'émission de NEU CP dont la rémunération peut être fonction d'une formule d'indexation ne garantissant pas le remboursement du capital à leur échéance. La confirmation relative à une telle émission mentionnera la formule de remboursement et la fraction du capital garanti. Dans le cas d'une émission de NEU CP comportant une option de remboursement anticipé ou de rachat, les conditions de rémunération du NEU CP seront fixées à l'occasion de l'émission initiale. Elles ne pourront pas être modifiées ultérieurement, notamment à l'occasion de l'exercice de l'option de remboursement anticipé ou de rachat.</p>
1.9	Devises d'émission	Euro ou toute autre devise autorisée par la réglementation française applicable au moment de l'émission
1.10	Maturité	L'échéance des NEU CP sera fixée conformément à la législation et à la réglementation française, ce qui implique qu'à la date des présentes la durée de ces titres ne peut être supérieure à 1 an (365 jours ou 366 jours les années bissextiles). Les NEU CP peuvent être remboursés avant maturité en accord avec les lois et les réglementations

		applicables en France. Les NEU CP émis dans le cadre du Programme pourront comporter une ou plusieurs options de rachat par l'Émetteur (au gré de l'Émetteur, ou du détenteur, ou en fonction d'un (ou plusieurs) événement(s) indépendant(s) de l'Émetteur ou du détenteur). L'option de remboursement anticipé ou de rachat de NEU CP, s'il y a lieu, devra être spécifiée explicitement dans le formulaire de confirmation de toute émission concernée. En tout état de cause, la durée de tout NEU CP assortie d'une ou de plusieurs de ces clauses, sera toujours, toutes options comprises, conforme à la réglementation en vigueur au moment de l'émission du NEU CP concerné.
1.11	Montant unitaire minimal des émissions	150 000 EUR ou tout autre montant supérieur (ou la contrevaletur de ce montant en devises déterminée au moment de l'émission)
1.12	Dénomination minimale des Titres de créances négociables	En vertu de la réglementation, le montant minimum légal des titres de créances négociables émis dans le cadre de ce programme doit être de 150 000 euros ou la contrevaletur de ce montant en devises déterminée au moment de l'émission
1.13	Rang	Senior Unsecured Information sur le rang : Les NEU CP constitueront des obligations directes, non assorties de sûreté et non subordonnées de l'Émetteur, venant au moins à égalité de rang avec les autres obligations actuelles et futures, directes, non assorties de sûretés et non subordonnées de l'Émetteur, à l'exception de celles qui peuvent être obligatoirement privilégiées par la loi.
1.14	Droit applicable au programme	Droit français
1.15	Admission des TCN sur un marché réglementé	L'ensemble, ou une partie seulement, des titres émis dans le cadre de ce programme pourront être admis à la négociation sur Euronext Paris. Il pourra être vérifié si une émission de titres est admise à la négociation sur le site internet de l'Émetteur ou sur un site d'informations financières.
1.16	Système de règlement-livraison d'émission	Euroclear France
1.17	Notation(s) du programme	Non noté
1.18	Garantie	Sans objet
1.19	Agent(s) domiciliaire(s) (liste exhaustive)	SOCIETE GENERALE
1.20	Arrangeur	Sans objet
1.21	Mode de placement envisagé	Placement direct Placeur(s) : AUREL-BGC BRED BANQUE POPULAIRE CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK LA BANQUE POSTALE MAREX SA NATIXIS SOCIETE GENERALE L'émetteur pourra ultérieurement remplacer un Agent Placeur, assurer lui-même le placement, ou nommer d'autres Agents Placeurs ; une liste à jour desdits Agents Placeurs sera communiquée aux investisseurs sur demande déposée

		auprès de l'émetteur
1.22	Restrictions à la vente	<p>Restrictions Générales Ni l'Émetteur, ni tout Agent Placeur, ni tout souscripteur initial, le cas échéant, des NEU CP émis conformément au programme n'a entrepris et n'entreprendra aucune action permettant l'offre auprès du public de NEU CP ou la possession ou la distribution de la Documentation Financière ou de tout autre document d'offre relatif aux NEU CP dans tout pays où la distribution de tels documents ou instruments serait contraire aux lois et règlements en vigueur et n'offrira ni ne vendra, directement ou indirectement, les NEU CP de quelque manière que ce soit, autrement que conformément aux lois et réglementations en vigueur dans chaque pays concerné. Chaque Agent Placeur ou autre souscripteur initial, le cas échéant, devra accepter de se conformer aux lois et règlements en vigueur dans chaque pays dans lequel il offrira ou vendra les NEU CP ou détiendra ou distribuera la Documentation Financière et obtenir toute autorisation, accord nécessaire à l'offre ou la vente au regard de la loi et des règlements en vigueur dans chaque pays dont il dépend et où il fera une telle offre ou vente. Ni l'Émetteur ni aucun de ses Agents Placeurs n'encourra de responsabilité résultant de la violation de tels lois et règlements par tout autre Agent Placeur ou souscripteur initial de NEU CP.</p> <p>France L'Émetteur, tout Agent Placeur ou souscripteur initial (étant entendu que chacun des détenteurs futurs des NEU CP est réputé l'avoir déclaré et accepté au jour de la date d'acquisition des NEU CP), le cas échéant, devra accepter de se conformer aux lois et règlements en vigueur applicables en France à l'offre, au placement ou à la revente des NEU CP ou à la distribution en France des documents s'y référant.</p>
1.23	Taxation	L'Émetteur ne s'engage pas à indemniser les détenteurs de NEU CP en cas de prélèvement de nature fiscale en France ou à l'étranger, sur toutes sommes versées au titre des NEU CP, à l'exception des droits de timbres ou droit d'enregistrement dus par l'Émetteur en France.
1.24	Implication d'autorités nationales	Banque de France
1.25	Contact(s)	investisseurs@altarea.com - tresorerie@altareacogedim.com +33 (0)1 56 26 24 00
1.26	Informations complémentaires relatives au programme	Optionnel
1.27	Langue de la documentation financière faisant foi	Français

2 DESCRIPTION EMETTEUR

Article D. 213-9, 2° du Code monétaire et financier et article 7 de l'Arrêté du 30 mai 2016 et les réglementations postérieures

2.1	Dénomination sociale de l'émetteur	ALTAREA
2.2	Forme juridique, législation applicable à l'émetteur et tribunaux compétents	<p>Forme juridique : SCA avec gérance et conseil de surveillance</p> <p>Législation applicable : Entreprise non financière dans les conditions prévues à l'art. L 213-3.2 du CMF</p> <p>Tribunaux compétents : Paris</p>
2.3	Date de constitution	29/09/1954
2.4	Siège social et principal siège administratif (si différent)	<p>Siège social : 87 rue de Richelieu 75002 PARIS</p> <p>FRANCE</p>
2.5	Numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et LEI	<p>N° d'immatriculation : 335 480 877</p> <p>LEI : 969500ICGCY1PD6OT783</p>
2.6	Objet social résumé	<p>L'Emetteur a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour lui-même ou en participation avec des tiers, à titre principal, directement ou indirectement au travers de sociétés qu'elle contrôle et qu'elle anime, visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, <p>Le tout en vue de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers, - la prise à bail de tous biens immobiliers, - la prise de participation dans toutes sociétés ayant un objet identique.
2.7	Renseignements relatifs à l'activité de l'émetteur	<p>L'Emetteur est le leader français de la transformation urbaine bas carbone en France avec l'offre immobilière la plus complète au service de la Ville et de ses acteurs. A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les principaux marchés de l'immobilier (notamment, Commerces, Logements, Bureaux, Logistiques et Nouveaux Quartiers). Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire et de marques reconnues pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Depuis 2022, il enrichit son modèle multimétier avec de nouvelles activités (data centers, photovoltaïque, asset management immobilier). Les activités de l'Emetteur sont détaillées dans le Document d'enregistrement universel 2023, au sein du Rapport Stratégique Intégré présenté en chapitre introductif et aux paragraphes 1.1 et 1.2 du Rapport d'activité. En 2023, les chiffres d'affaires des branches d'activité de l'Emetteur ont été respectivement de 259,0M€ en Commerce (contre 241,5M€ en 2022), de 2 247,1M€ en Logement (contre 2 469,7M€ en 2022) et de 204,0M€ en</p>

		Bureau (contre 301,9M€ en 2022) (cf. pages 45 et 76 du Document d'enregistrement universel 2023).
2.8	Capital	317 892 558,06 EUR Décomposition du capital : A la date de signature de la documentation financière, le capital social est fixé à 317 892 558,06 € euros, divisé en 20 804 017 actions, toutes de même catégorie et entièrement libérées. A titre indicatif, le pair comptable arrondi est de 15,28 euros.
2.8.1	Montant du capital souscrit et entièrement libéré	317 892 558,06 EUR
2.8.2	Montant du capital souscrit et non entièrement libéré	0 EUR
2.9	Répartition du capital	Référence des pages du rapport annuel ou document de référence : Les informations générales sur le capital de l'Emetteur sont détaillées dans le Document d'enregistrement universel 2023, au chapitre 7 (p.291 à 300). La répartition détaillée du capital figure au paragraphe 7.1.5 (page 295). Actionnaires : Concert élargi (45,00 %) Groupe Crédit Agricole Assurances (24,00 %) Fonds APG (APG Strategic Real Estate Pool) (7,00 %)
2.10	Marchés réglementés où les titres de capital ou de créances de l'émetteur sont négociés	Marché réglementé où les titres de capital sont négociés : Euronext Paris : Actions Altarea (Isin FR0000033219 - https://live.euronext.com/en/product/equities/FR0000033219-XPAP) Marché réglementé où les titres de créances sont négociés : Euronext Paris : <ul style="list-style-type: none"> • Obligations - Échéance 05/07/2024 : Isin FR0013266525 • Obligations - Échéance 14/12/2026 : Isin FR0013222247 • Obligations - Échéance 17/01/2028 : Isin FR0013453974 • Obligations - Échéance 16/01/2030 : Isin FR00140010J1 Date d'échéance la plus lointaine des titres de créances cotés sur le marché réglementé : 16/01/2030
2.11	Composition de la direction	Référence des pages décrivant la composition de la direction : La gérance de la société en commandite par actions Altarea est assumée par la société Altafi 2 (unique associé commandité d'Altarea) dont Monsieur Alain Taravella est le président et Monsieur Jacques Ehrmann le directeur général.

		La composition des organes de direction et de surveillance de l'Émetteur est détaillée dans le Document d'enregistrement universel 2023, au paragraphe 6.2 (p.239 et suivantes).
2.12	Normes comptables utilisées pour les données consolidées (ou à défaut des données sociales)	Normes comptables utilisées pour les données consolidées : IFRS
2.13	Exercice comptable	Du 01/01 au 31/12
2.13.1	Date de tenue de l'assemblée générale annuelle (ou son équivalent) ayant approuvé les comptes annuels de l'exercice écoulé	05/06/2024
2.14	Exercice fiscal	Du 01/01 au 31/12
2.15	Réviseurs des comptes (commissaires aux comptes ou équivalent) ayant audité les comptes annuels de l'Émetteur	
2.15.1	Réviseurs des comptes (commissaires aux comptes ou équivalent)	Titulaire(s) : Forvis Mazars Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie Ernst & Young et Autres Tour First - 1, place des saisons 92400 Courbevoie
2.15.2	Rapport des réviseurs des comptes (commissaires aux comptes ou équivalent)	Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, relatif à : - l'exercice clos le 31 décembre 2023 figure en pages 108 à 113 du Document d'enregistrement universel 2023 - l'exercice clos le 31 décembre 2022 figure en pages 170 à 175 du Document d'enregistrement universel 2022 Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, relatif à : - l'exercice clos le 31 décembre 2023 figure en pages 136 à 139 du Document d'enregistrement universel 2023 - l'exercice clos le 31 décembre 2022 figure en pages 198 à 201 du Document d'enregistrement universel 2022
2.16	Autres programmes de l'émetteur de même nature à l'étranger	Non applicable
2.17	Notation de l'émetteur	S&P Global Ratings Europe Limited : standardandpoors.com/en_US/web/guest/ratings/entity/-/org-details/sectorCode/CORP/entityId/626595
2.18	Information complémentaire sur l'émetteur	Lien URL vers la page des communiqués de presse du site internet de la Société (www.Altarea.com) : https://presse.altarea.com/news

3. CERTIFICATION DES INFORMATIONS FOURNIES

Articles D. 213-5 et D. 213-9, 4° du Code monétaire et financier et les réglementations postérieures

Certification des informations fournies pour l'émetteur ALTAREA

3.1	Nom et fonction de la ou des personne(s) responsable(s) de la documentation financière portant sur le programme ALTAREA, NEU CP	Monsieur Alain Taravella, Président d'Altafi 2, Gérante de la Société, Altarea
3.2	Déclaration pour chaque personne responsable de la documentation financière portant sur le programme ALTAREA, NEU CP	À ma connaissance, l'information donnée par l'émetteur dans la documentation financière, y compris la traduction (le cas échéant), est exacte, précise et ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée ni d'indications fausses ou de nature à induire en erreur
3.3	Date (JJ/MM/AAAA), lieu et signature	04/07/2024

ANNEXES

Les informations financières annexes de l'émetteur exposées à l'article D. 213-9 du Code monétaire et financier sont tenues à la disposition de toute personne qui en ferait la demande, conformément aux articles D. 213-13 du Code monétaire et financier et L.232-23 du Code de commerce

Annexe 1	Documents présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires ou de l'organe qui en tient lieu²	<u>Assemblée générale 2024</u> Document d'enregistrement universel de l'exercice clos le 31/12/2023 <u>Assemblée générale 2023</u> Document d'enregistrement universel de l'exercice clos le 31/12/2022
Annexe 2	Document d'enregistrement universel Année 2024	https://presse.altarea.com/assets/altarea-urd-2023-version-pdf-pdf-3aa8-a4d3f.html
Annexe 3	Document d'enregistrement universel Année 2023	https://presse.altarea.com/assets/document-denregistrement-universel-integrant-le-rapport-financier-annuel-2022-version-pdf-d521-a4d3f.html