



Titres négociables à moyen terme

(Negotiable European Medium Term Notes - NEU MTN)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	ALTAREIT, NEU MTN (ID Programme 2387)
Nom de l'émetteur	ALTAREIT
Type de programme	NEU MTN
Langue de rédaction	Français
Plafond du programme	1 000 000 000 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)	ALTAREIT AUREL-BGC BRED BANQUE POPULAIRE CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK DEUTSCHE BANK AG NATIXIS
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 informations relatives aux titres de créances négociables :

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

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

**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	ALTAREIT, NEU MTN (ID Programme 2387)
1.2	Type de programme	NEU MTN
1.3	Dénomination sociale de l'Émetteur	ALTAREIT
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	Altareit recourt à l'émission de NEU MTN pour satisfaire à ses besoins généraux de financement et à ceux de ses filiales.
1.6	Plafond du programme	1 000 000 000 EUR Un milliard EUR ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise autorisée
1.7	Forme des titres	Les titres du programme 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	La rémunération est libre Indice(s) de référence : Les taux variables/révisables sont indexés sur les taux usuels des marchés monétaires. Règle(s) de rémunération : La rémunération des NEU MTN est libre, c'est-à-dire qu'elle pourra être à taux fixe, à taux variable ou révisable, ou structurée. Les taux des NEU MTN 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 MTN 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 MTN comportant une option de remboursement anticipé ou de rachat, les conditions de rémunération du NEU MTN 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.
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 initiale de chaque NEU MTN sera fixée conformément à la législation et à la réglementation française, ce qui implique qu'à la date des présentes, la durée des émissions de ces titres doit être supérieure à 1 an (365 jours ou 366 jours les années bissextiles). Les NEU

		MTN peuvent être remboursés avant maturité en accord avec les lois et les réglementations applicables en France. L'option de remboursement anticipé, s'il y a lieu, devra être spécifiée explicitement dans le formulaire de confirmation de toute émission concernée de NEU MTN. Les NEU MTN 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 rachat de NEU MTN, 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 MTN 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 MTN 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 MTN 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.
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) domiciliataire(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 DEUTSCHE BANK AG NATIXIS 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	Restrictions Générales Ni l'Emetteur, ni tout Agent Placeur, ni tout souscripteur initial, le cas échéant, des NEU MTN émis conformément au programme n'a entrepris et n'entreprendra aucune action permettant l'offre auprès du public de NEU MTN ou la possession ou la distribution de la Documentation Financière ou de tout autre document d'offre relatif aux NEU MTN 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 MTN 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 MTN 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'Emetteur 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 MTN. France L'Emetteur, tout Agent Placeur ou souscripteur initial (étant entendu que chacun des détenteurs futurs des NEU MTN est réputé l'avoir déclaré et accepté au jour de la date d'acquisition des NEU MTN), 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 MTN ou à la distribution en France des documents s'y référant.
1.23	Taxation	L'Emetteur ne s'engage pas à indemniser les détenteurs de NEU MTN en cas de prélèvement de nature fiscale en France ou à l'étranger, sur toutes sommes versées au titre des NEU MTN, à l'exception des droits de timbres ou droit d'enregistrement dus par l'Emetteur 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	ALTAREIT
2.2	Forme juridique, législation applicable à l'émetteur et tribunaux compétents	Forme juridique : SCA avec gérance et conseil de surveillance Législation applicable : Entreprise non financière dans les conditions prévues à l'art. L 213-3.2 du CMF Tribunaux compétents : Français
2.3	Date de constitution	16/06/1955
2.4	Siège social et principal siège administratif (si différent)	Siège social : 87 rue de Richelieu 75002 Paris FRANCE
2.5	Numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et LEI	N° d'immatriculation : 552091050 LEI : 9695004OAPTHOKN99645
2.6	Objet social résumé	La société a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'Etranger, à titre principal : - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y-compris par voie de bail à construction ou de crédit-bail, ainsi que tous biens 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, - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers, - la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
2.7	Renseignements relatifs à l'activité de l'émetteur	Altareit est un pure player de la Promotion immobilière en France. Son expertise unique en promotion multiproduit, en fait un acteur de référence sur les Grands projets mixtes des métropoles françaises. Il dispose de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Altareit propose une plateforme de compétences couvrant l'ensemble des classes d'actifs (logement, bureau, commerce, logistique, hôtellerie, résidences services...) (Pour une présentation détaillée des activités de l'Emetteur, voir le Document d'enregistrement universel 2023 pages 4 à 11). En 2023, les chiffres d'affaires consolidés des principales branches d'activité de l'Emetteur ont été respectivement de 2 246,8 M€ (contre 2 469,9 M€ en 2022) en Logement et de 204,0 M€ (contre 258,7 M€ en 2022) en Immobilier d'entreprise (cf. Document d'enregistrement universel 2023 page 41).

2.8	Capital	2 625 730,50 EUR Décomposition du capital : A la date de signature de la documentation financière, le capital est composé de 1 750 487 actions de 1,50 euro de valeur nominale, entièrement libérées et toutes de même catégorie
2.8.1	Montant du capital souscrit et entièrement libéré	2 625 730,50 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 paragraphe 7.1 (p.194 à 200). La répartition détaillée du capital figure au paragraphe 7.1.3 (page 196). Actionnaires : ALTAREA (99,63 %)
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 Altareit (Isin FR0000039216) Marché réglementé où les titres de créances sont négociés : Euronext Paris : Obligations - Isin FR0013346814 Date d'échéance la plus lointaine des titres de créances cotés sur le marché réglementé : 02/07/2025
2.11	Composition de la direction	Référence des pages décrivant la composition de la direction : La gérance de la société en commandite par actions ALTAREIT est assumée par la société ALTAFI 2, dont Monsieur Alain Taravella est le président et Monsieur Jacques Ehrmann est le directeur général (Voir page 171 du Document d'enregistrement universel 2023).
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 Audit 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 page 69 du Document d'enregistrement universel 2023 - l'exercice clos le 31 décembre 2022 figure en page 71 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 page 91 du Document d'enregistrement universel 2023 - l'exercice clos le 31 décembre 2022 figure en page 92 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/622337
2.18	Information complémentaire sur l'émetteur	Lien vers les informations réglementées publiées par la Société : https://www.altareit.com/finance/informations-regl ementee

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 ALTAREIT

3.1	Nom et fonction de la ou des personne(s) responsable(s) de la documentation financière portant sur le programme ALTAREIT, NEU MTN	Monsieur Alain Taravella, Président d'Altafi 2, Gérante d'Altareit
3.2	Déclaration pour chaque personne responsable de la documentation financière portant sur le programme ALTAREIT, NEU MTN	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 lieu ²	<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://www.altareit.com/wp-content/uploads/2024/03/Altareit-URD-2023-Version-PDF.pdf
Annexe 3	Document d'enregistrement universel Année 2023	https://www.altareit.com/wp-content/uploads/2023/04/Altareit-URD-2022-version-PDF.pdf