

**Prospectus d'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris  
d'obligations d'un montant maximum de 50.000.000 € portant intérêt au taux de 3,70 % l'an  
et venant à échéance le 20 décembre 2018**

Prix d'émission : 100 %

Ce document constitue un prospectus (le "**Prospectus**") au sens de l'article 5.3 de la directive CE/2003/71 du Parlement Européen et du Conseil en date du 4 novembre 2003, telle que modifiée notamment par la Directive 2010/73/UE en date du 24 novembre 2010.

Les obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire de Foncière des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris (SIIC) (l'"**Emetteur**") d'un montant nominal total maximum de 50.000.000 € portant intérêt au taux de 3,70 % l'an et venant à échéance le 20 décembre 2018 (les "**Obligations**") seront émises le 20 décembre 2012 (la "**Date d'Emission**") au prix d'émission de 100 %.

Les Obligations porteront intérêt à compter de la Date d'Emission (incluse) au taux de 3,70 % l'an, payable annuellement à terme échu le 20 décembre de chaque année, et pour la première fois le 20 décembre 2013 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 20 décembre 2013 (exclu).

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées, conformément aux modalités des Obligations, les Obligations seront remboursées à leur valeur nominale le 20 décembre 2018 (la "**Date d'Echéance**"). Les Obligations pourront, et dans certaines hypothèses devront, être remboursées avant la Date d'Echéance, en totalité ou en partie, à leur valeur nominale, majorée le cas échéant des intérêts courus, dans les conditions décrites aux Articles 7 et 9 des modalités des Obligations. Tout Porteur pourra en outre demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur valeur nominale, majorée le cas échéant des intérêts courus, dans les conditions décrites aux Articles 5.2 et 5.3 des modalités des Obligations.

Les Obligations seront émises sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 100.000 € chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris des certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte à la Date d'Emission dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. "**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France, Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg et Euroclear Bank S.A./N.V.

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris ("**Euronext Paris**") à compter du 20 décembre 2012. Euronext Paris est un marché réglementé au sens de la directive CE/2004/39 telle que modifiée.

Ni les Obligations, ni la dette à long-terme de l'Emetteur ne font l'objet d'une notation.

Des exemplaires du présent Prospectus, du Document de Référence 2010 et du Document de Référence 2011 seront disponibles pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, (i) à l'adresse administrative de l'Emetteur (41-43, rue Saint Dominique – 75007 Paris – France) et (ii) sur les sites Internet de l'Emetteur ([www.fprg.fr](http://www.fprg.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

***Se reporter à la section "Facteurs de Risques" pour une description de certains facteurs devant être pris en compte par des investisseurs potentiels avant tout investissement dans les Obligations.***



En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'"**AMF**") a apposé le visa numéro n°12-606 en date du 17 décembre 2012 sur le présent Prospectus.

Ce Prospectus a été établi par l'Emetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié "*si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes*". Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

**Chef de File et Teneur de Plume**

CM-CIC Securities

**CM=CIC Securities**

**Co-Chef de File**

Compagnie Financière Jacques Cœur



Le présent Prospectus contient ou incorpore par référence toutes les informations utiles pour permettre aux investisseurs potentiels d'évaluer en connaissance de cause l'activité et la situation financière de l'Emetteur ainsi que les droits attachés aux Obligations. L'Emetteur assume la responsabilité qui en découle.

L'Emetteur atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

CM-CIC Securities (le "**Chef de File et Teneur de Plume**") et CFJC Investments (le "**Co-Chef de File**" et, ensemble avec le Chef de File et le Teneur de Plume, les "**Membres du Syndicat de Placement**") n'ont pas vérifié les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus. Les Membres du Syndicat de Placement ne font aucune déclaration expresse ou implicite et n'acceptent aucune responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif de toute information contenue ou incorporée par référence dans le présent Prospectus.

Le présent Prospectus et toute autre information fournie dans le cadre de l'offre des Obligations ne constituent ni une offre ni une invitation par ou pour le compte de l'Emetteur ou des Membres du Syndicat de Placement à souscrire ou à acquérir l'une quelconque des Obligations.

Nul n'est, ni n'a été, autorisé par l'Emetteur ou les Membres du Syndicat de Placement à transmettre des informations ou à faire des déclarations autres que celles contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus et si de telles informations ou déclarations ont été transmises ou faites, elles ne sauraient être considérées comme ayant été autorisées par l'Emetteur ou les Membres du Syndicat de Placement. En aucune circonstance la remise du présent Prospectus ou une quelconque vente d'Obligations ne peut impliquer (i) qu'il n'y ait pas eu de changement dans la situation de l'Emetteur ou de l'Emetteur et de ses filiales (ensemble, le "**Groupe**") depuis la date du présent Prospectus ou (ii) que les déclarations et informations qu'il contient ou qui y sont incorporées par référence soient exactes à toute date postérieure à celle à laquelle elles ont été faites ou fournies.

Chaque investisseur potentiel devra juger par lui-même de la pertinence des informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus et fonder sa décision d'achat d'Obligations sur les recherches qu'il jugera nécessaires. Les Membres du Syndicat de Placement ne s'engagent pas à examiner la situation financière ou la situation générale de l'Emetteur pendant la durée de l'emprunt, ni à faire part à un quelconque investisseur ou investisseur potentiel des informations qu'ils seraient amenés à connaître à ce sujet. Les investisseurs doivent en particulier procéder à leur propre analyse et leur propre évaluation de toutes les considérations liées à un investissement dans les Obligations et des risques liés à l'Emetteur, à son activité, à sa situation financière, au Groupe et aux Obligations émises et doivent consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques découlant d'un investissement dans les Obligations et quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de leur situation personnelle. Les investisseurs potentiels sont invités à lire attentivement la section intitulée "Facteurs de risques" du présent Prospectus avant de décider d'investir dans les Obligations.

Dans certains pays, la diffusion du présent Prospectus et l'offre ou la vente des Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires. Ni l'Emetteur, ni les Membres du Syndicat de Placement ne garantissent que le présent Prospectus sera distribué conformément à la loi, ou que les Obligations seront offertes conformément à la loi, dans le respect de tout enregistrement applicable ou de toute autre exigence qu'aurait une juridiction, ou en vertu d'une exemption qui y serait applicable, et ils ne sauraient être responsables d'avoir facilité une telle distribution ou une telle offre. En particulier, ni l'Emetteur, ni les Membres du Syndicat de Placement n'ont entrepris d'action visant à permettre l'offre au public des Obligations ou la distribution du présent Prospectus dans une juridiction qui exigerait une action en ce sens. En conséquence, les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus, ni aucun autre document d'offre ne pourra être distribué ou publié dans une juridiction, si ce n'est en conformité avec toute loi ou réglementation applicable. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession du présent Prospectus sont invitées à se renseigner sur lesdites restrictions et à les respecter. Une description de certaines de ces restrictions d'offre et de vente des Obligations et de distribution du présent Prospectus et de tout autre document promotionnel relatif aux Obligations figure à la section "Souscription et Vente" du présent Prospectus.

Les Obligations n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 telle que modifiée (la "**Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières**"). Au regard de la législation américaine, et sous réserve de certaines exceptions, les Obligations ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique ou à des ressortissants américains ("**U.S. Persons**", tel que ce terme est défini par la réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières) ou pour le compte ou au bénéfice de tels ressortissants américains.

Dans le présent Prospectus, toute référence à "**€**", "**EURO**", "**EUR**" ou à "**euro**" désigne la devise ayant cours légal dans les Etats membres de l'Union Européenne ayant adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté Economique Européenne.

## TABLE DES MATIERES

<b>RESPONSABILITE DU PROSPECTUS .....</b>	<b>4</b>
<b>DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE .....</b>	<b>5</b>
<b>FACTEURS DE RISQUES .....</b>	<b>7</b>
<b>MODALITES DES OBLIGATIONS .....</b>	<b>11</b>
<b>DEVELOPPEMENTS RECENTS .....</b>	<b>17</b>
<b>FISCALITE.....</b>	<b>19</b>
<b>SOUSCRIPTION ET VENTE .....</b>	<b>21</b>
<b>INFORMATIONS GENERALES .....</b>	<b>22</b>

## **RESPONSABILITE DU PROSPECTUS**

### **1. Personne responsable des informations contenues dans le Prospectus**

**Foncière des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris**  
dûment représentée par Arnaud Pomel, Directeur Général  
41-43, rue Saint Dominique  
75007 Paris  
France

### **2. Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus**

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Paris, le 17 décembre 2012

**Foncière des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris**  
dûment représentée par Arnaud Pomel, Directeur Général

## DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Le présent Prospectus doit être lu et interprété conjointement avec les documents suivants, qui sont incorporés par référence dans le présent Prospectus et sont réputés en faire partie intégrante :

- le document de référence 2010 de l'Emetteur déposé le 8 avril 2011 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.11-0265 (le "**Document de Référence 2010**") ;
- le document de référence 2011 de l'Emetteur déposé le 12 avril 2012 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.12-0332 (le "**Document de Référence 2011**") ; et
- le rapport financier semestriel 2012 de l'Emetteur pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2012 (le "**Rapport Semestriel 2012**").

Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, des copies des documents incorporés par référence seront disponibles (i) sur le site internet de l'Emetteur (www.fprg.fr) et (ii) pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, à l'adresse administrative de l'Emetteur (41-43, rue Saint Dominique – 75007 Paris – France) ou à l'établissement désigné de l'Agent Financier (6, avenue de Provence – 75441 Paris Cedex 9 – France) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, tel qu'indiqué à la section "*Informations Générales*" ci-après.

Les informations incorporées par référence dans le présent Prospectus doivent être lues conjointement avec la table de concordance ci-après. Toute information non référencée dans ladite table de concordance mais incluse dans les documents incorporés par référence du présent Prospectus n'est donnée qu'à titre d'information mais n'est pas incorporée par référence dans le présent Prospectus.

<b>Informations incorporées par référence Annexe IX du Règlement européen 809/2004/CE</b>	<b>Référence</b>
<b>3. Facteurs de risque</b>	<i>Document de Référence 2011</i> Pages 74 à 79
<b>4. Informations concernant l'Emetteur</b>  <u>4.1 Histoire et évolution</u> 4.1.1 Raison sociale, nom commercial 4.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement 4.1.3 Date de constitution, durée 4.1.4 Siège social, forme juridique, législation et pays d'origine 4.1.5 Evénements récents	<i>Document de Référence 2011</i>  Page 58 Page 58 Page 58 Page 58 Pages 14 et 15, 61
<b>5. Aperçu des activités</b>  <u>5.1 Principales activités</u> 5.1.1 Principales activités 5.1.2 Position concurrentielle	<i>Document de Référence 2011</i>  Pages 11, 14 Page 64
<b>6. Organigramme</b>	<i>Document de Référence 2011</i> Pages 6 et 7, 59 à 61
<b>7. Information sur les tendances</b>	<i>Document de Référence 2011</i> Page 17
<b>8. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	Non Applicable
<b>9. Organes d'administration de direction et de surveillance</b>  <u>9.1 Informations relatives aux organes d'administration et de direction</u> <u>9.2 Conflits d'intérêts</u>	<i>Document de Référence 2011</i>  Pages 65 à 74 Page 74

<p><b>10. Principaux actionnaires</b></p> <p><u>10.1 Détention et contrôle</u></p> <p><u>10.2 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle</u></p>	<p><i>Document de Référence 2011</i></p> <p>Pages 8, 90 et 91</p> <p>Page 88</p>
<p><b>11. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'Emetteur</b></p> <p><u>Informations financières consolidées vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2010</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bilan</li> <li>- Compte de résultat</li> <li>- Annexes</li> <li>- Rapport des commissaires aux comptes</li> </ul> <p><u>Informations financières consolidées vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bilan</li> <li>- Compte de résultat</li> <li>- Annexes</li> <li>- Rapport des commissaires aux comptes</li> </ul> <p><u>Informations financières consolidées au 30 juin 2012</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bilan</li> <li>- Compte de résultat</li> <li>- Annexes</li> <li>- Rapport des commissaires aux comptes</li> </ul>	<p><i>Document de Référence 2010</i></p> <p>Page 31</p> <p>Page 32</p> <p>Pages 35 à 49</p> <p>Page 50</p> <p><i>Document de Référence 2011</i></p> <p>Page 38</p> <p>Page 37</p> <p>Pages 41 à 55</p> <p>Page 56</p> <p><i>Rapport Semestriel 2012</i></p> <p>Pages 6 et 7</p> <p>Page 8</p> <p>Pages 11 à 27</p> <p>Page 28</p>

## FACTEURS DE RISQUES

*L'Emetteur considère que les facteurs de risques décrits ci-après sont importants pour prendre une décision d'investissement dans les Obligations et/ou peuvent altérer sa capacité à remplir les engagements que lui imposent les Obligations à l'égard des investisseurs. Ces risques sont aléatoires et l'Emetteur n'est pas en mesure de se prononcer sur l'éventuelle survenance de ces risques.*

*Les paragraphes ci-après présentent les principaux facteurs de risques liés à l'Emetteur et aux Obligations que l'Emetteur considère, à la date du présent Prospectus, significatifs pour les Obligations. Ces facteurs de risque ne sont cependant pas exhaustifs. D'autres risques, non connus de l'Emetteur ou non déterminants à cette date, peuvent avoir un impact significatif sur un investissement dans les Obligations.*

*Préalablement à toute décision d'investissement dans les Obligations, les investisseurs potentiels sont invités à examiner avec attention l'ensemble des informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus, et notamment les facteurs de risques détaillés ci-après. En particulier, les investisseurs potentiels, souscripteurs et Porteurs doivent procéder à leur propre analyse et leur propre évaluation de toutes les considérations liées à un investissement dans les Obligations et des risques liés à l'Emetteur, à son activité, à sa situation financière, au Groupe et aux Obligations. Ils sont par ailleurs invités à consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques découlant d'un investissement dans les Obligations et quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de leur situation personnelle.*

*L'Emetteur considère que les Obligations doivent uniquement être acquises par (i) des investisseurs qui sont des établissements financiers ou (ii) d'autres investisseurs professionnels qui sont en position de mesurer les risques spécifiques qu'implique un investissement dans les Obligations ou qui agissent sur les conseils d'établissements financiers.*

*L'ordre de présentation des facteurs de risques ci-après n'est pas une indication de leur probabilité de survenance.*

*Les termes définis dans la section "Modalités des Obligations" du présent Prospectus auront le même sens lorsqu'ils sont utilisés ci-après.*

### **1. Risques liés à l'Emetteur**

Les facteurs de risques liés à l'Emetteur et à son activité sont décrits aux pages 74 à 79 du Document de Référence 2011, incorporé par référence dans le présent Prospectus, et concernent :

- les risques liés aux actifs immobiliers :
  - ✓ Risques généraux liés à l'investissement immobilier à Paris
  - ✓ Risques liés aux acquisitions et aux opérations de valorisation du patrimoine en cours
  - ✓ Risques liés à la valeur des actifs
  - ✓ Risques environnementaux et liés à la santé
- les risques locatifs
  - ✓ Risques liés au marché locatif
  - ✓ Risques de dépendance à l'égard des locataires et risques de contrepartie
  - ✓ Risques liés à la réglementation des baux commerciaux et à la réglementation généralement applicable aux opérations immobilières
  - ✓ Régime des immeubles inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) et des immeubles situés dans le secteur soumis au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7<sup>e</sup> arrondissement
- les risques liés aux sous-traitants
- les risques liés à la société
  - ✓ Risques liés au régime fiscal applicable aux Société d'investissements immobiliers cotées
  - ✓ Risques de marché (taux, liquidité, actions, change)
  - ✓ Risques liés à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable
  - ✓ Autres risques opérationnels

## **2. Risques liés aux Obligations**

### **2.1 Un investissement dans les Obligations peut ne pas être adapté à tous les investisseurs**

Chaque investisseur potentiel doit déterminer, sur la base de son propre examen et avec l'intervention de tout conseiller qu'il pourra juger utile selon les circonstances, l'opportunité d'un investissement dans les Obligations au regard de sa situation personnelle. En particulier, chaque investisseur potentiel devrait :

- (i) avoir une connaissance et une expérience des transactions sur les marchés de capitaux et des obligations ainsi qu'une connaissance des risques liés à un investissement dans les Obligations ;
- (ii) prendre sa décision après une étude approfondie des informations contenues ou incorporées par référence dans le Prospectus et des informations d'ordre général relatives aux Obligations ;
- (iii) avoir accès à, et savoir manier, des outils d'analyse appropriés pour évaluer, à la lumière de sa situation personnelle et de sa sensibilité au risque, un investissement dans les Obligations et l'effet que celles-ci pourraient avoir sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement ;
- (iv) disposer de ressources financières et de liquidités suffisantes pour supporter les risques inhérents à l'acquisition d'Obligations ; et
- (v) être capable d'évaluer (seul ou avec l'assistance d'un conseiller financier) les évolutions possibles de l'économie, des taux d'intérêt ou de tout autre facteur qui pourrait affecter son investissement et sa capacité à faire face aux risques encourus.

En outre, certains investisseurs potentiels sont soumis à une réglementation stricte en matière d'investissements. Ces investisseurs potentiels devront consulter leur conseil juridique afin de déterminer si la loi les autorise à investir dans les Obligations, si l'investissement dans les Obligations est compatible avec leurs autres emprunts et si d'autres restrictions d'achat des Obligations leur sont applicables.

### **2.2 Risques généraux relatifs aux Obligations**

*Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation ou rachetées par l'Emetteur*

L'Emetteur se réserve le droit de procéder à des rachats d'Obligations à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse, conformément à la réglementation applicable. Ces opérations étant sans incidence sur le calendrier normal de remboursement des Obligations restant en circulation, elles réduisent cependant le rendement des Obligations qui pourraient être remboursées par anticipation, ce rendement étant inférieur au rendement des Obligations remboursées à maturité.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où l'Emetteur serait obligé de payer des montants additionnels au regard des Obligations du fait d'une retenue telle que prévue à l'Article 7 des modalités des Obligations, l'Emetteur pourra et, dans certaines circonstances, devra, rembourser toutes les Obligations en circulation conformément aux dispositions de cet Article.

*Les Obligations peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé au gré des Porteurs en cas de changement de contrôle ou de dépassement du Ratio*

En cas de changement de contrôle de l'Emetteur (tel que décrit plus amplement à l'Article 5.2 des modalités des Obligations) ou de dépassement du Ratio (tel que décrit plus amplement à l'Article 5.3 des modalités des Obligations), tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur valeur nominale majorée de tous intérêts courus. Les Obligations pour lesquelles un tel droit de remboursement n'est pas exercé peuvent ne pas être liquides. Par ailleurs, les investisseurs demandant le remboursement de leurs Obligations pourront ne pas être en mesure de réinvestir les fonds reçus au titre de ce remboursement anticipé à un niveau de rendement équivalent à celui des Obligations remboursées.

*Risque de Crédit*

Les Porteurs (tels que définis dans les modalités des Obligations) sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur. Par risque de crédit on entend le risque que l'Emetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur.

*Modification des modalités des Obligations*

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse (telle que définie à l'Article 11 des modalités des Obligations) pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les modalités des Obligations permettent qu'une majorité définie de Porteurs puissent, dans certains cas, lier l'ensemble des Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas participé ou voté à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.



L'assemblée générale des Porteurs peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des modalités des Obligations, et notamment sur toute proposition de compromis d'arbitrage ou de règlement transactionnel sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

#### *Modification des lois en vigueur*

Les modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent Prospectus. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent Prospectus.

#### *Fiscalité*

Les acquéreurs et les vendeurs potentiels d'Obligations doivent tenir compte du fait qu'ils pourraient devoir payer des impôts ou autres taxes ou droits selon la loi ou les pratiques en vigueur dans les pays où les Obligations seront transférées ou dans d'autres juridictions. Dans certaines juridictions, aucune position officielle des autorités fiscales ni aucune décision de justice n'est disponible s'agissant de titres financiers tels que les Obligations. Les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fonder sur les informations fiscales contenues dans le présent Prospectus mais à demander conseil à leur propre conseiller fiscal au regard de leur situation personnelle en ce qui concerne l'acquisition, la vente et le remboursement des Obligations. Seuls ces conseils sont en mesure de correctement prendre en considération la situation spécifique d'un investisseur potentiel. Ces considérations relatives à l'investissement doivent être lues conjointement avec les informations contenues à la section "*Fiscalité*" du présent Prospectus.

#### *Loi française sur les entreprises en difficulté*

Les Porteurs seront automatiquement groupés pour la défense de leurs intérêts communs en une Masse (telle que définie à l'Article 11 des modalités des Obligations). Toutefois, en vertu de la loi française sur les entreprises en difficulté, les créanciers titulaires d'obligations sont automatiquement groupés en une assemblée unique de créanciers (l'"**Assemblée**") pour la défense de leurs intérêts communs pour toute procédure de sauvegarde, procédure de sauvegarde financière accélérée ou procédure de redressement judiciaire qui serait ouverte en France concernant l'Emetteur.

L'Assemblée rassemble les créanciers titulaires de toutes les obligations émises par l'Emetteur (en ce compris les Obligations) que ces obligations aient été émises dans le cadre d'un programme ou non et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission.

L'Assemblée délibère sur le projet de plan de sauvegarde, le projet de plan de sauvegarde accélérée ou le projet de plan de redressement envisagé pour l'Emetteur et peut ainsi accepter :

- une augmentation des charges des créanciers titulaires d'obligations (en ce compris les Porteurs) par l'accord de délais de paiement et/ou un abandon total ou partiel des créances obligataires ;
- l'établissement d'un traitement inégal entre les créanciers titulaires d'obligations (en ce compris les Porteurs) tel que requis par les circonstances ; et/ou
- la conversion des créances (en ce compris les Obligations) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'Assemblée seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) (calculés en proportion du montant des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote lors de cette Assemblée). Aucun quorum n'est exigé pour que l'Assemblée se tienne.

En de telles circonstances, les stipulations relatives à la représentation des Porteurs décrites dans les modalités des Obligations du présent Prospectus ne seront pas applicables dans la mesure où elles sont en contradiction avec des dispositions obligatoires de la loi sur les entreprises en difficulté applicables.

#### *Directive de l'Union Européenne sur l'imposition des revenus tirés de l'épargne*

La directive relative à l'imposition des revenus tirés de l'épargne (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne le 3 juin 2003 (la "**Directive**") impose à chaque Etat Membre de fournir aux autorités fiscales d'un autre Etat membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires au sens de la Directive effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à ou, dans certaines circonstances, attribué au profit immédiat d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive), résident de cet autre Etat membre. Cependant, durant une période de transition, le Luxembourg et l'Autriche appliquent, en lieu et place de l'échange d'informations précité, une retenue à la source sur tout paiement d'intérêt au sens de la Directive, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Le taux de cette retenue à la source est de 35 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011, et ce jusqu'à la fin de la période de transition.

La Commission Européenne a proposé certaines modifications à la Directive qui peuvent, si elles sont transposées, modifier ou élargir le champ d'application de certaines exigences décrites ci-dessus.

Si un paiement devait être effectué ou collecté au sein d'un Etat Membre qui a opté pour le système de retenue à la source et si un montant d'impôt, ou au titre d'un impôt, était retenu, ni l'Emetteur, ni aucun Agent Payeur, ni aucune autre personne ne serait obligé de payer des montants additionnels afférents aux Obligations du fait de l'imposition de cette retenue ou ce prélèvement à la source.

### **2.3 Risques généraux relatifs au marché**

#### *Valeur de marché des Obligations*

La valeur de marché des Obligations pourra être affectée par la qualité de crédit de l'Emetteur et par d'autres facteurs additionnels, y compris l'intérêt du marché et les taux d'intérêt.

La valeur des Obligations dépend de facteurs interdépendants, y compris de facteurs économiques, financiers ou politiques, en France ou ailleurs, ou encore de facteurs affectant les marchés de capitaux en général et le marché sur lequel les Obligations sont admises aux négociations. Le prix auquel un Porteur pourra céder les Obligations pourra être substantiellement inférieur, le cas échéant, au prix d'émission ou au prix d'achat payé par le Porteur. Si la qualité de crédit de l'Emetteur se dégrade, la valeur des Obligations pourrait également baisser et les Porteurs cédant leurs Obligations avant la date d'échéance pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

#### *Risque lié à l'absence de liquidité des Obligations sur le marché secondaire*

Une fois émises, les Obligations pourraient ne pas faire l'objet d'un marché de négociation établi et un tel marché pourrait ne jamais se développer. Si un marché se développe, il pourrait ne pas être liquide. Par conséquent, les Porteurs pourraient ne pas être capables de vendre leurs Obligations facilement ou à des prix qui leur procureraient un rendement comparable à des investissements similaires bénéficiant d'un marché secondaire développé. L'absence de liquidité pourrait avoir un effet défavorable sur la valeur de marché des Obligations.

#### *Risques de change*

Le paiement des intérêts et le remboursement du principal se feront en euros ce qui peut présenter des risques si les activités financières d'un Porteur sont essentiellement dans une autre devise. Il existe un risque que les taux de change varient significativement (notamment en cas de dévaluation de l'euro et de réévaluation de la devise du Porteur) et que les autorités du pays de l'investisseur modifient leur contrôle des changes. Le Porteur concerné pourrait alors recevoir un montant d'intérêt ou de remboursement inférieur à ce qu'il avait prévu. L'appréciation de la devise du Porteur relativement à l'euro aurait également pour conséquence de diminuer l'équivalent de la valeur de marché des Obligations dans la devise du Porteur.

#### *Taux d'intérêt*

Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations substantielles des taux de marché pourraient avoir des conséquences négatives sur la valeur des Obligations, notamment en cas de cession avant leur échéance.

#### *Notation*

L'absence de notation des Obligations et de la dette à long terme de l'Emetteur ne permet pas d'évaluer la capacité de l'Emetteur à faire face à ses obligations de paiement et de remboursement du capital et de paiement des intérêts au titre des Obligations. Il appartient aux investisseurs de procéder à cette évaluation sur la base de l'expertise de leurs propres conseils.

## MODALITES DES OBLIGATIONS

*Sous réserve de compléments et de modifications, les modalités des Obligations (les "Modalités") sont les suivantes :*

L'émission de l'emprunt obligataire d'un montant nominal total maximum de 50.000.000 € portant intérêt au taux de 3,70 % l'an et venant à échéance le 20 décembre 2018 (les "**Obligations**") par la société Foncière des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris (SIIC), société d'investissement immobilier cotée, (l'"**Emetteur**") a été décidée par une délibération du Conseil d'administration de l'Emetteur en date du 15 novembre 2012 approuvant le principe d'une émission obligataire et déléguant à Arnaud Pomel, Directeur Général, le pouvoir de décider une telle émission.

Un contrat de service financier relatif aux Obligations (le "**Contrat de Service Financier**") sera conclu le 20 décembre 2012 entre l'Emetteur et CM-CIC Securities, en qualité d'agent financier et d'agent payeur (l'"**Agent Financier**" et l'"**Agent Payeur**", ces termes comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent financier ou agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement).

Toute référence dans les présentes Modalités aux "**Porteurs**" renvoie aux porteurs d'Obligations.

Toute référence dans les présentes Modalités à des "**Articles**" renvoie aux articles numérotés ci-après.

### 1. **Forme, valeur nominale et propriété**

Les Obligations seront émises sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 100.000 € chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris des certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France ("**Euroclear France**") qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. Pour les besoins des présentes, "**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France, Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg ("**Clearstream, Luxembourg**") et Euroclear Bank S.A./N.V. ("**Euroclear**").

La propriété des Obligations sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Comptes et la cession des Obligations ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.

### 2. **Rang des Obligations**

Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements non subordonnés et non assortis de sûretés, présents ou futurs, de l'Emetteur.

### 3. **Maintien de l'emprunt à son rang**

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, privilège, gage ou une quelconque autre sûreté réelle sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présent ou futur, en garantie d'un Endettement Obligataire (tel que défini ci-après) souscrit ou garanti par l'Emetteur sans en faire bénéficier *pari passu* les Obligations en consentant les mêmes sûretés et le même rang aux Obligations.

Pour les besoins du présent paragraphe, le terme "**Endettement Obligataire**" signifie toute dette d'emprunt, présente ou future, représentée par des obligations ou par d'autres titres financiers qui sont (ou sont susceptibles d'être) cotés ou négociés sur une bourse ou sur tout autre marché de titres financiers.

### 4. **Intérêts**

Les Obligations portent intérêt du 20 décembre 2012 (inclus) (la "**Date d'Emission**") au 20 décembre 2018 (exclu) (la "**Date d'Echéance**") au taux de 3,70 % l'an, payable annuellement à terme échu le 20 décembre de chaque année (chacune une "**Date de Paiement d'Intérêt**"). Le premier paiement d'intérêt sera effectué le 20 décembre 2013 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 20 décembre 2013 (exclu).

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de la Date d'Echéance, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu, auquel cas l'Obligation concernée continuera de porter intérêt au taux de 3,70 % l'an (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date (exclue) à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation concernée sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

Le montant des intérêts dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur cumulée détenue par chaque Porteur, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième (2<sup>e</sup>) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts, s'ils sont calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base exact/exact pour chaque période, soit sur la base du nombre réel de jours écoulés pendant la période d'intérêt concernée divisé par 365 (ou 366 si un 29 février est inclus dans cette période d'intérêt), le résultat étant arrondi à la deuxième (2<sup>e</sup>) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

## 5. Remboursement et rachat

Les Obligations ne peuvent être remboursées que selon les dispositions du présent Article 5 ou des Articles 7 ou 9 ci-après.

### 5.1 Remboursement final

A moins que celles-ci n'aient été préalablement intégralement remboursées ou rachetées et annulées conformément au présent Article 5 ou aux Articles 7 ou 9 ci-après, les Obligations seront remboursées en totalité à leur valeur nominale à la Date d'Echéance.

### 5.2 Remboursement anticipé au gré des Porteurs en cas de Changement de Contrôle

En cas de Changement de Contrôle (tel que défini ci-après), tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue) (la "**Date de Remboursement Anticipé**").

Si un Changement de Contrôle survient, l'Emetteur devra en informer les Porteurs par avis (l'"**Avis de Changement de Contrôle**") dans les conditions prévues à l'Article 10 ci-après, au plus tard dans les trente (30) jours calendaires suivant le Changement de Contrôle effectif. L'Avis de Changement de Contrôle rappellera aux Porteurs la faculté qui leur est offerte de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de leurs Obligations et indiquera (i) la Date de Remboursement Anticipé, laquelle devra être comprise entre le vingt-cinquième (25<sup>ème</sup>) et le trentième (30<sup>ème</sup>) Jour Ouvré suivant la date de publication de l'Avis de Changement de Contrôle, (ii) le montant du remboursement et (iii) la période, d'au moins quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la publication de l'Avis de Changement de Contrôle, au cours de laquelle les demandes de remboursement anticipé des Obligations et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent Financier.

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Financier au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent Financier (la "**Demande de Remboursement Anticipé**"). Toute Demande de Remboursement Anticipé sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent Financier.

Les Demandes de Remboursement Anticipé devront parvenir à l'Agent Financier et les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent Financier par l'intermédiaire de son Teneur de Compte au plus tard le cinquième (5<sup>ème</sup>) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement Anticipé.

La date de la Demande de Remboursement Anticipé correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (a) et (b) ci-après est réalisée, au plus tard à 17h00 (heure de Paris) ou le Jour Ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00 (heure de Paris) :

- (a) l'Agent Financier aura reçu la Demande de Remboursement Anticipée transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (b) les Obligations auront été transférées à l'Agent Financier par le Teneur de Compte.

Pour les besoins du présent Article :

"**Changement de Contrôle**" signifie le fait, pour une ou plusieurs personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert, d'être amenée à détenir (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés elles-mêmes contrôlées par la ou les personnes concernées) (x) la majorité des droits de vote attachés aux actions de l'Emetteur ou (y) plus de 40 % de ces droits de vote si aucun autre actionnaire de l'Emetteur, agissant seul ou de concert, ne détient (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés contrôlées par cet ou ces actionnaire(s)) un pourcentage des droits de vote supérieur à celui ainsi détenu.

Dans les présentes Modalités, "**Jour Ouvré**" signifie un jour (autre que le samedi ou le dimanche) où les banques et marchés de change sont ouverts à Paris et qui est un jour où le Système TARGET fonctionne.

### 5.3 Remboursement anticipé au gré des Porteurs en cas de dépassement du Ratio

Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, l'Emetteur devra remettre un certificat (le "**Certificat**") à l'Agent Financier dans les cent-cinquante (150) jours calendaires de la clôture de chaque exercice annuel et dans les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires de la clôture de chaque semestre attestant du niveau du Ratio (tel que défini ci-après) et des modalités de son calcul sur la base des comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur considérés, selon le cas.

Jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, si (i) pour quelque raison que ce soit, l'Agent Financier n'a pas reçu le Certificat de la part de l'Emetteur ou (ii) il résulte dudit Certificat que le niveau du Ratio est supérieur à soixante-dix pour cent (70 %) dans les deux derniers Certificats, l'Agent Financier devra alors adresser une notification à cet effet dans les meilleurs délais aux Porteurs conformément à l'Article 10 (la "**Notification**").

Dans ces hypothèses, tout Porteur pourra, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de publication de ladite Notification, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la Date de Remboursement (exclue) (telle que définie ci-après).

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Financier au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent Financier (la "**Demande de Remboursement**"). Une telle demande sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent Financier.

Les Demandes de Remboursement devront parvenir à l'Agent Financier et les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent Financier par l'intermédiaire de son Teneur de Compte au plus tard le cinquième (5<sup>ème</sup>) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement. Le remboursement anticipé des Obligations du Porteur concerné devra intervenir au plus tard le dixième (10<sup>ème</sup>) Jour Ouvré suivant la date de réception par l'Agent Financier de la Demande de Remboursement (la "**Date de Remboursement**").

La date de la Demande de Remboursement correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (a) et (b) ci-après est réalisée, au plus tard à 17h00 (heure de Paris) ou le Jour Ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00 (heure de Paris) :

- (a) l'Agent Financier aura reçu la Demande de Remboursement transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (b) les Obligations auront été transférées à l'Agent Financier par le Teneur de Compte.

Pour les besoins du présent Article :

"**Ratio**" désigne, à une date donnée, le rapport en pourcentage entre (a) la Dette Financière Nette et (b) l'Actif Réévalué, où :

"**Dette Financière Nette**" signifie, à une date donnée, la somme des montants indiqués dans les rubriques "*Dettes financières à plus d'un an*" et "*Dettes financières à moins d'un an*" (ou les rubriques équivalentes) des comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur incluant le montant de la dette obligataire de l'Emetteur, diminué des montants indiqués sous les rubriques "*Valeurs mobilières de placement*", "*Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction*" et "*Disponibilités*" (ou les rubriques équivalentes) des comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur ; et

"**Actif Réévalué**" tel que publié par l'Emetteur signifie, à une date donnée, la somme des montants indiqués dans les rubriques "*Immeubles de placement*", "*Immobilisations d'exploitation*", "*Immeubles de placement destinés à la vente*", "*Titres mis en équivalence*" et "*Valeurs mobilières disponibles à la vente*" (ou les rubriques équivalentes) des comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur, et du montant égal aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers ressortant des derniers rapports d'experts immobiliers.

### 5.4 Rachats

L'Emetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations, à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse (y compris par le biais d'offres publiques), conformément aux lois et règlements en vigueur.

Toutes les Obligations rachetées par ou pour le compte de l'Emetteur pourront, au gré de l'Emetteur, être conservées ou annulées conformément aux lois et règlements applicables.

Les Obligations rachetées par l'Emetteur pourront être conservées conformément à l'article L.213-1-A du Code monétaire et financier aux fins de favoriser la liquidité des Obligations, étant entendu que l'Emetteur ne pourra

pas conserver les Obligations pendant une période excédant un (1) an à compter de leur date d'acquisition, conformément à l'article D. 213-1-A du Code monétaire et financier.

## **5.5 Remboursement anticipé pour raisons fiscales**

Les Obligations pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant la Date d'Echéance dans le cas où interviendrait un changement de régime fiscal, dans les conditions visées à l'Article 7 ci-après.

## **5.6 Annulation**

Les Obligations rachetées pour annulation conformément à l'Article 5.3 ci-dessus seront annulées par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France. Les Obligations ainsi annulées ne pourront être réémises ou revendues et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Titres.

## **6. Paiements**

### **6.1 Méthode de paiement**

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou transfert sur un compte libellé en euros (ou tout autre compte sur lequel des crédits ou transferts peuvent être effectués en euros) indiqué par le bénéficiaire dans une ville où les banques ont accès au système de transfert européen express automatisé de règlements bruts en temps réel utilisant une plateforme unique et partagée (TARGET2) (le "**Système TARGET**") ou à tout autre système qui lui succéderait.

Ces paiements devront être faits au bénéfice des Porteurs chez les Teneurs de Compte (y compris Euroclear France, Euroclear et Clearstream, Luxembourg).

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des dispositions de l'Article 7 ci-après. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

### **6.2 Paiements les jours ouvrés**

Si la date de paiement d'une somme en principal ou en intérêts afférente à une Obligation n'est pas un Jour Ouvré, le Porteur n'aura alors droit au paiement de cette somme que le premier (1<sup>er</sup>) Jour Ouvré suivant et n'aura droit à aucun intérêt ou autre montant supplémentaire en raison de ce délai.

### **6.3 Agent Financier et Agent Payeur**

L'Agent Financier et l'Agent Payeur initial et leur établissement désigné sont les suivants :

**CM-CIC Securities**  
6, avenue de Provence  
75441 Paris Cedex 9  
France

L'Emetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier et de l'Agent Payeur et/ou de désigner un autre Agent Financier, un autre Agent Payeur ou des Agents Payeurs supplémentaires à la condition d'en informer les Porteurs quarante-cinq (45) jours calendaires au plus et trente (30) jours calendaires au moins avant, conformément à l'Article 10 ci-après et sous réserve qu'il y ait en permanence (i) un Agent Financier disposant d'un établissement dans une ville d'un Etat membre de l'Union Européenne et (ii) tant que les Obligations seront admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris ("**Euronext Paris**"), un Agent Payeur disposant d'un établissement dans une ville d'un Etat membre de l'Union Européenne et assurant le service financier en France.

Tout changement d'Agent Financier sera porté à la connaissance des Porteurs conformément aux stipulations de l'Article 10 ci-après.

## **7. Fiscalité**

- (a) Tous les paiements en principal et intérêts afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Emetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouvrés par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrit par la loi.
- (b) Si le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû au titre de l'une quelconque des Obligations est soumis, en vertu de la législation française, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt, droit ou taxe français, présent ou futur, l'Emetteur s'engage à payer, dans la mesure permise par la loi, des montants supplémentaires de sorte que les Porteurs reçoivent, nonobstant la

déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre des Obligations, étant précisé toutefois que si l'obligation d'effectuer ces paiements supplémentaires résulte d'un changement de la législation française ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation française intervenant postérieurement à la Date d'Emission, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Emetteur, l'Emetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, mais au plus tôt trente (30) jours avant la date de prise d'effet du changement, la totalité des Obligations alors en circulation, au pair majoré des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

Les stipulations du premier paragraphe du (b) ci-dessus ne s'appliquent pas :

- (i) lorsque les paiements d'intérêts et/ou de principal à verser au Porteur au titre des Obligations sont soumis à imposition du fait des liens entretenus par ledit Porteur avec la France autres que la seule détention des Obligations ; ou
  - (ii) lorsque le prélèvement ou la retenue à la source est du(e) au titre d'un montant payé à une personne physique et doit être effectué conformément à la Directive du Conseil Européen 2003/48/EC en date du 3 juin 2003 ou à toute autre directive de l'Union Européenne mettant en œuvre les conclusions dégagées par le Conseil ECOFIN lors de sa délibération des 26 et 27 novembre 2000 sur l'imposition des revenus de l'épargne ou conformément à toute loi mettant en œuvre cette directive, s'y conformant, ou adoptée dans le but de s'y conformer.
- (c) Si l'Emetteur est tenu d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe (b) ci-dessus et que le paiement de tels montants est ou deviendrait prohibé par la législation française, et si l'obligation d'effectuer de tels paiements supplémentaires ne peut être évitée par des mesures raisonnables de la part de l'Emetteur, l'Emetteur sera alors tenu d'effectuer le remboursement de la totalité des Obligations restant en circulation, au pair majoré des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement, au plus tôt trente (30) jours avant la date de prise d'effet du changement visé au paragraphe (b) ci-dessus et au plus tard à la date à laquelle les paiements supplémentaires auraient dû être versés.
- (d) En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (b) ci-dessus, l'Emetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, conformément aux stipulations de l'Article 10 ci-après, au plus tôt soixante (60) jours et au plus tard trente (30) jours avant la date fixée pour le remboursement. En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (c) ci-dessus, l'Emetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, dans les mêmes conditions, au plus tôt soixante (60) jours et au plus tard sept (7) jours avant la date fixée pour le remboursement.

## **8. Prescription**

Toutes actions contre l'Emetteur en vue du paiement du principal ou des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de dix (10) ans (pour le principal) et cinq (5) ans (pour les intérêts) à partir de leur date d'exigibilité prescrite.

## **9. Cas d'exigibilité anticipée**

Le Représentant, agissant pour le compte de la Masse, pourra, de sa propre initiative ou à la demande d'un Porteur, sur notification écrite adressée à l'Emetteur (copie à l'Agent Financier) avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

- (a) en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou
- (b) en cas de manquement par l'Emetteur à toute autre stipulation des Modalités, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification écrite dudit manquement ; ou
- (c) (i) en cas de défaut de paiement au titre de tout endettement, existant ou futur, de l'Emetteur autre que les Obligations excédant, individuellement ou cumulativement, cinq millions d'euros (5.000.000 €) (ou son équivalent en toute autre devise) lorsque celui-ci est dû et exigible, le cas échéant à l'expiration de tout délai de grâce applicable, (ii) en cas de mise en jeu d'une sûreté portant sur un tel endettement, ou (iii) en cas de défaut de paiement d'un montant quelconque dû au titre d'une garantie consentie par l'Emetteur pour un tel endettement d'autrui ; ou
- (d) au cas où l'Emetteur entre dans une procédure de conciliation avec ses créanciers, ou fait l'objet d'une telle demande, conclut un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de

liquidation judiciaire ou de liquidation volontaire, dans la mesure permise par la loi, est soumis à toute autre procédure similaire, ou un jugement est rendu pour la cession totale de l'Emetteur ; ou

- (e) en cas de dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption de l'Emetteur avant le remboursement intégral des Obligations, sauf dans le cas d'une dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption au terme de laquelle l'intégralité des engagements de l'Emetteur au titre des Obligations est transférée à la personne morale qui lui succède ; ou
- (f) au cas où la valeur nette comptable des actifs de l'Emetteur affectés à l'activité de location simple et libre de toutes sûretés telle qu'elle apparaît dans les derniers états financiers consolidés annuels ou semestriels de l'Emetteur devient inférieure à cent millions d'euros (100.000.000 €).

## 10. Avis

Tout avis aux Porteurs sera valablement donné s'il a été (i) délivré à Euroclear France, (ii) publié sur le site Internet de l'Emetteur ([www.fprg.fr](http://www.fprg.fr)) et (iii) tant que les Obligations seront admises aux négociations sur Euronext Paris et que les règles applicables à ce marché l'exigent, publié dans un journal de diffusion nationale en France (qui devrait être *Les Echos* ou tout autre journal que l'Agent Financier considérera approprié en vue d'une bonne information des Porteurs).

Tout avis aux Porteurs sera réputé avoir été donné à la date de publication ou, en cas de plusieurs publications, à la date de première publication.

## 11. Représentation des Porteurs

Conformément aux articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (ci-après la "**Masse**") pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les dispositions précitées du Code de commerce.

La Masse aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire d'un représentant (le "**Représentant**") et en partie par l'intermédiaire d'une assemblée générale de Porteurs.

Conformément aux dispositions de l'article R.228-71 du Code de commerce, chaque Porteur justifiera du droit de participer aux assemblées générales de Porteurs par l'inscription en compte, à son nom, de ses Obligations dans les livres du Teneur de Compte concerné à minuit (heure de Paris) le troisième (3<sup>e</sup>) Jour Ouvré précédant la date fixée pour ladite assemblée générale.

Le Représentant initial de la Masse est Monsieur Thibaut Simonnet, c/o CM-CIC Securities - 6 avenue de Provence - 75441 Paris Cedex 9 - France.

Le Représentant suppléant de la Masse (le "**Représentant Suppléant**") est Monsieur Antoine Desplanques, c/o CM-CIC Securities - 6 avenue de Provence - 75441 Paris Cedex 9 - France.

Le Représentant Suppléant remplacera le Représentant initial si celui-ci venait à démissionner ou ne pouvait exercer ses fonctions. En cas de décès, de démission ou de révocation du Représentant Suppléant, le ou les remplaçant(s) seront élus par l'assemblée générale des Porteurs.

Le Représentant ne percevra aucune rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

Tous les Porteurs intéressés pourront à tout moment obtenir communication des noms et adresses du Représentant initial et du Représentant Suppléant, à l'adresse administrative de l'Emetteur et aux guichets de tout Agent Payeur.

## 12. Emission d'obligations assimilables

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Porteurs, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations.

Dans ce cas, les porteurs des obligations assimilables et les Porteurs seront regroupés en une seule masse. Dans les présentes Modalités, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent Article et assimilées aux Obligations.

## 13. Droit applicable et tribunaux compétents

Les Obligations sont régies par le droit français.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.



## DEVELOPPEMENTS RECENTS

Le 30 octobre 2012, l'Emetteur a publié le communiqué suivant :

### **Information financière trimestrielle au 30 septembre 2012**

- 
- Chiffre d'affaires consolidé : 24,7 M€ + 7,8 %

**PARIS, le 30 octobre 2012** – Foncière des 6<sup>ème</sup> & 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris publie aujourd'hui le chiffre d'affaires réalisé par la société au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2012.

EN MILLIONS D'EUROS	M€		
	30-09-2012	30-09-2011	31-12-2011
	9 mois	9 mois	12 mois
<i>Chiffre d'affaires consolidé</i>	24,7	22,9	31,2

---

### ACTIVITÉ

Le **chiffre d'affaires** consolidé au 30 septembre 2012 s'élève à 24,7 millions d'euros, en progression de 7,8 % par rapport au 30 septembre 2011 (22,9 millions d'euros).

- **Immeubles de placement**

Au cours des neuf premiers mois de l'année 2012, la Société a perçu 13,7 millions d'euros de loyers consolidés contre 13 millions d'euros sur la même période en 2011.

Durant cette période, Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris a poursuivi les travaux engagés sur ses immeubles sis 45-51, rue Saint-Dominique, pré loués en 2011 avec effet début 2013. Les travaux de l'immeuble sis 24, rue de l'Université devraient également s'achever au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2012.

- **Location de l'immeuble du 136 bis, rue de Grenelle (Paris 7<sup>ème</sup>)**

Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris accompagne la croissance d'un locataire, Winamax, qui déménage de l'immeuble du 138 bis, rue de Grenelle et prend à bail l'immeuble du 136 bis de la même rue. Winamax occupera désormais une surface de 1.800 m<sup>2</sup> contre 700 m<sup>2</sup> précédemment.

- **Hôtels (Holiday Inn de Paris - Saint-Germain-des-Prés et Holiday Inn de Paris - Notre-Dame)**

Les revenus de l'activité hôtelière s'élèvent à 11 millions d'euros au 30 septembre 2012 contre 9,9 millions d'euros pour les neuf premiers mois de l'exercice 2011, grâce à la hausse combinée des taux d'occupation et des prix par chambre dans les deux établissements.

La localisation de ces deux hôtels, au cœur de Paris, leur confère un caractère défensif qui permet, par rapport aux hôtels de périphérie, de se prémunir contre de fortes variations d'activités en période de conjoncture économique difficile.

### PATRIMOINE ET VALEUR D'ACTIFS

- Au 30 septembre 2012, le patrimoine de la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris représente une surface d'environ 56.000 m<sup>2</sup> et se compose essentiellement d'actifs de bureaux de grande qualité situés exclusivement dans les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris. La Société possède et exploite également deux hôtels dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement. Enfin, le patrimoine comprend un immeuble résidentiel.
- La Foncière ne réalise pas d'expertise au 30 septembre. Sur la base des valeurs d'expertise hors droits au 31 décembre 2011, la valeur du patrimoine immobilier s'établit, au 30 septembre 2012, à 738 millions d'euros.
- Le ratio loan to value (dette financière nette/valeur des actifs hors droits) au 30 septembre 2012 s'établit à 41 %, contre 36,1 % au 31 décembre 2011. Cette évolution s'explique par une augmentation de 50 millions environ de la dette financière entre janvier et septembre liée : i) aux travaux en cours, ii) à l'acquisition pour 40 Millions d'euros d'actions et OSRA Foncière Paris France et enfin par la prise en compte dans ce calcul de la valeur du patrimoine à la date du 31 décembre 2011 sans aucune réévaluation depuis cette date.
- Au 30 septembre 2012, le taux d'occupation, calculé sur la base de la valeur des immeubles loués ou pré-loués, progresse légèrement et s'élève à 93,3 % (vs 91,3 % au 31 décembre 2011).

## **PERSPECTIVES**

La livraison à la fin de l'exercice des immeubles situés 45-51, rue Saint-Dominique, déjà pré-loués, permettra à la Société de renforcer significativement le montant de ses loyers dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2013. La Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) verra également ses revenus fonciers augmenter grâce à la location du 136 bis, rue de Grenelle. Demeurent seulement disponibles à la location le 138 bis, rue de Grenelle (700 m<sup>2</sup>) et l'hôtel particulier du 24, rue de l'Université (2.100 m<sup>2</sup>).

### **A PROPOS DE FONCIERE DES 6EME ET 7EME ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)**

Introduite en bourse en 2007, la Société a constitué un portefeuille d'actifs à restructurer d'environ 56.000 m<sup>2</sup> de grande qualité destinés à la location. La rénovation de la totalité de ces immeubles sera achevée à la fin de l'année 2012. Aujourd'hui, ces immeubles sont loués ou pré-loués pour 93,3 % de leur valeur.

Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) est cotée sur le Compartiment B du marché Euronext Paris de NYSE Euronext (Mnémonique SRG, code ISIN : FR0010436329).

Le 5 novembre 2012, l'Emetteur a publié le communiqué suivant :

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) à CM-CIC Securities, les moyens du compte de liquidité ont été augmentés de 100.000,00 € en espèces à la date du 31 octobre 2012.

Il est rappelé qu'à la date du bilan semestriel du contrat de liquidité, le 30 juin 2012, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 110.921 titres
- 57.400,07 € en espèces.

## FISCALITE

*Le texte qui suit est une présentation générale limitée à certaines considérations fiscales relatives à l'imposition à la source des revenus tirés des Obligations et est incluse à titre d'information seulement. Cette présentation est fondée sur les lois en vigueur dans l'Union Européenne et/ou en France à la date du présent Prospectus. Elle ne vise pas à décrire exhaustivement les éléments fiscaux à prendre en considération pour se décider à acquérir, posséder ou céder des Obligations. Les investisseurs ou Porteurs sont invités à consulter leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales de toute acquisition, possession ou cession d'Obligations.*

### 1. Directive de l'Union Européenne sur l'imposition des revenus tirés de l'épargne

En vertu de la directive relative à l'imposition des revenus tirés de l'épargne (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne le 3 juin 2003 (la "**Directive Epargne**"), chaque Etat Membre doit fournir aux autorités fiscales d'un autre Etat Membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à ou, dans certaines circonstances, au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne), résident de cet autre Etat membre. Cependant, durant une période de transition, l'Autriche et le Luxembourg appliquent en lieu et place de l'échange d'informations précité, une retenue à la source sur tout paiement d'intérêts au sens de la Directive Epargne, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Le taux de cette retenue à la source est de 35 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011, et ce jusqu'à la fin de la période de transition (au sens de la Directive Epargne).

En outre, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, des pays non européens, ainsi que certains territoires dépendants de, ou associés à, certains Etats Membres, ont accepté d'adopter des mesures similaires (soit la fourniture d'information, soit une retenue à la source provisoire) quant aux paiements effectués par un agent payeur relevant de sa juridiction à ou, dans certaines circonstances, au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne), résident d'un Etat membre. En outre, les Etats Membres ont conclu des accords réciproques de fourniture d'informations ou de retenue à la source transitoire avec certains de ces territoires dépendants ou associés quant aux paiements effectués par un agent payeur dans un Etat Membre à ou, dans certaines circonstances, au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne), résident de l'un des ces territoires.

Le 13 novembre 2008, la Commission Européenne a publié un projet détaillé d'amendements de la Directive Epargne, incluant un nombre de changements suggérés. Le Parlement Européen a approuvé une version amendée de ce projet le 24 avril 2009. Si l'un de ces changements proposés relativement à la Directive Epargne est adopté, l'ampleur des exigences susmentionnées pourrait être modifiée ou élargie.

### 2. France

#### *Retenue à la source*

Les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par l'Emetteur au titre des Obligations ne seront pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts sauf si les paiements s'effectuent hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts (un "**Etat Non Coopératif**"). En application de l'article 125 A III du Code général des impôts, si les paiements au titre des Obligations s'effectuent dans un Etat Non Coopératif, une retenue à la source de 50 % sera applicable (sous réserve de certaines exceptions et des dispositions plus favorables de toute convention fiscale qui serait applicable). Le projet de loi de finances pour 2013 actuellement en cours de discussion au Parlement prévoit de porter ce taux à 75 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La liste des Etats Non Coopératifs, au titre de l'année 2012, a été fixée par un arrêté ministériel du 4 avril 2012 (JORF n°0087 du 12 avril 2012, page 6731). Selon les dispositions prévues au 3. De l'article 238-0 A du Code général des impôts, cette liste est mise à jour chaque année.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 238 A du Code général des impôts, les intérêts et autres produits versés au titre des Obligations cesseront d'être déductibles du revenu imposable de l'Emetteur s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un Etat Non Coopératif ou payés dans un Etat Non Coopératif. Dans certains cas en application des articles 109 et suivants du Code général des impôts, les intérêts et autres produits non déductibles pourraient être requalifiés au plan fiscal en revenus distribués, auquel cas ces intérêts et autres produits non déductibles pourraient être soumis à la retenue à la source, aux taux de 30 % ou 55 %, prévue à l'article 119 bis du Code général des impôts (le projet de loi de finances pour 2013 prévoit de porter ce taux à 75 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013), sous réserve d'une disposition plus favorable d'une convention fiscale applicable.

Nonobstant ce qui précède, la retenue à la source de 50 % prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts ne s'appliquera pas à l'émission des Obligations si l'Emetteur démontre que cette émission a principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation des intérêts et autres produits dans un Etat Non Coopératif (l'"**Exception**").

Conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts publié le 12 septembre 2012 (BOI-INT-DG-20-50, paragraphe n°990), l'Exception s'applique sans que l'Emetteur ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission des obligations, si ces obligations sont :

- (i) offertes dans le cadre d'une offre au public de titres financiers au sens de l'article L.411-1 du Code monétaire et financier ou d'une offre équivalente réalisée dans un Etat autre qu'un Etat Non Coopératif. Une "offre équivalente" s'entend de celle rendant obligatoire l'enregistrement ou le dépôt d'un document d'information auprès d'une autorité de marché étrangère ; ou
- (ii) admises aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français ou étranger, sous réserve que ce marché ou système ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif, et que le fonctionnement du marché soit assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de service d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, sous réserve que cette entreprise, prestataire ou organisme ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif ; ou
- (iii) admises, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L.561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif.

Les Obligations étant, à compter de la Date d'Emission, admises aux opérations d'un dépositaire central habilité, les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par ou pour le compte de l'Emetteur au titre des Obligations ne sont pas soumis à une retenue à la source au titre de l'article 125 A III du Code général des impôts.

En outre, ni la non-déductibilité prévue à l'article 238 A du Code général des impôts, ni la retenue à la source prévue à l'article 119 *bis* 2 du Code général des impôts, ne s'appliqueront à l'émission des Obligations si l'Emetteur démontre, d'une part, que l'opération rentre dans le champ de l'Exception et, d'autre part, que les intérêts ou autres produits considérés correspondent à des opérations réelles et ne présentent pas un caractère anormal ou exagéré.

Conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts publié le 12 septembre 2012 (BOI-INT-DG-20-50, paragraphe n°550), l'Exception s'applique sans que l'Emetteur ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission des obligations si ces obligations appartiennent à l'une des trois catégories susmentionnées.

#### *Directive Epargne*

L'article 242 *ter* du Code général des impôts, transposant en droit français la Directive Epargne, soumet les personnes établies en France et qui assurent le paiement d'intérêts ou revenus similaires à l'obligation de déclarer aux autorités fiscales française certaines informations au titre des revenus payés à des bénéficiaires domiciliés dans un autre Etat membre, comprenant notamment l'identité et l'adresse des bénéficiaires ainsi qu'une liste détaillée des différentes catégories de revenus payés à ces derniers.

## SOUSCRIPTION ET VENTE

En vertu d'un contrat de placement (le "**Contrat de Placement**") en date du 17 décembre 2012 conclu entre l'Emetteur et CM-CIC Securities et CFJC Investments (ensemble, les "**Membres du Syndicat de Placement**"), les Membres du Syndicat de Placement se sont engagés vis-à-vis de l'Emetteur, sous réserve de la réalisation de certaines conditions, à fournir leurs meilleurs efforts en vue de faire souscrire et faire régler les Obligations à un prix d'émission égal à 100 % du montant nominal total des Obligations, diminué d'une commission de placement due par l'Emetteur aux Membres du Syndicat de Placement et du remboursement de certains frais. Le Contrat de Placement autorise, dans certaines circonstances, les Membres du Syndicat de Placement à résilier le Contrat de Placement.

### 1. Restrictions générales

Aucune mesure n'a été ou ne sera prise dans un quelconque pays ou territoire par l'Emetteur ou par les Membres du Syndicat de Placement (à leur meilleure connaissance) qui permettrait une offre au public des Obligations, ou la détention ou distribution du présent Prospectus ou de tout autre document promotionnel relatif aux Obligations, dans un pays ou territoire où des mesures sont nécessaires à cet effet. En conséquence, les Obligations ne doivent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus, ni aucun autre document, publicité, ou autre document promotionnel relatif aux Obligations, ne doit être distribué dans ou à partir de, ou publié dans, tout pays ou toute juridiction excepté en conformité avec toute loi et réglementation applicables.

### 2. France

Chacun des Membres du Syndicat de Placement a déclaré et garanti qu'il n'a pas offert ou vendu ni n'offrira ou ne vendra d'Obligations, directement ou indirectement, au public en France, et qu'il n'a pas distribué ou fait distribuer ni ne distribuera ou ne fera distribuer au public en France le présent Prospectus ou tout autre document d'offre relatif aux Obligations et qu'une telle offre, vente ou distribution n'a été et ne sera faite en France qu' (i) à des personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers et/ou (ii) à des investisseurs qualifiés et/ou (iii) à un cercle restreint d'investisseurs, le tout tel que défini, et conformément, aux articles L.411-1, L.411-2, D.411-1 et D.411-4 du Code monétaire et financier.

### 3. Etats-Unis d'Amérique

Les Obligations n'ont pas fait ni ne feront l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 telle que modifiée (la "**Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières**"). Les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique si ce n'est en conformité avec la réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières (la "**Réglementation S**").

Les Obligations sont offertes et vendues uniquement en dehors des Etats-Unis d'Amérique et dans le cadre d'opérations extraterritoriales (*offshore transactions*), conformément à la Réglementation S. Les termes utilisés dans le présent paragraphe ont la signification qui leur est donné dans la Réglementation S.

En outre, dans les quarante (40) jours calendaires suivant le début du placement, une offre ou une vente des Obligations aux Etats-Unis d'Amérique par un agent placeur (qu'il participe ou non à l'offre) peut constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières.

### 4. Royaume Uni

Chacun des Membres du Syndicat de Placement a déclaré et garanti :

- (a) qu'il n'a distribué, ou n'a fait distribuer, et ne distribuera, ou ne fera distribuer, une quelconque incitation ou invitation à entreprendre des services d'investissement (au sens de la section 21 du *Financial Services and Markets Act 2000* ("**FSMA**")) reçue par lui et relative à l'émission ou à la vente des Obligations que dans des circonstances où la section 21(1) du FSMA ne s'applique pas à l'Emetteur ; et
- (b) qu'il a respecté, et respectera, toutes les dispositions du FSMA applicables à tout acte en rapport avec les Obligations et effectué par lui au Royaume-Uni, ou à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

## INFORMATIONS GENERALES

1. Les Obligations ont été admises aux opérations des systèmes de compensation de Clearstream, Luxembourg (42, avenue JF Kennedy, 1855 Luxembourg, Luxembourg), d'Euroclear (boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles, Belgique) et d'Euroclear France (66, rue de la Victoire, 75009 Paris, France) sous le code commun 086796813. Le code ISIN des Obligations est FR0011376649.
2. L'émission des Obligations par l'Emetteur a été décidée par une délibération du Conseil d'administration de l'Emetteur en date du 15 novembre 2012 approuvant le principe d'une émission obligataire et déléguant à Arnaud Pomel, Directeur Général, le pouvoir de décider une telle émission.
3. Le montant définitif de l'émission, qui sera fonction des souscriptions effectivement reçues par les Membres du Syndicat de Placement, fera l'objet d'une publication sur le site Internet de l'Emetteur ([www.fprg.fr](http://www.fprg.fr)) au plus tard le 20 décembre 2012 à 17h00 (heure de Paris).
4. Le produit net de l'émission des Obligations est destiné aux besoins généraux de l'Emetteur et à lui permettre de contribuer aux éventuels projets de développements de ce dernier.
5. Le rendement des Obligations est de 3,70 % par an, tel que calculé à la Date d'Emission sur la base du prix d'émission des Obligations. Il ne constitue pas une indication des rendements futurs.
6. L'Emetteur a obtenu tous les accords, approbations et autorisations nécessaires en France dans le cadre de l'émission et l'exécution des Obligations.
7. En vue de l'admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris et par application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, le présent Prospectus a été soumis à l'Autorité des marchés financiers et a reçu le visa n°12-606 en date du 17 décembre 2012.
8. Le total des frais relatifs à l'admission aux négociations des Obligations est estimé à un maximum de 3.750 €.
9. Les commissaires aux comptes de l'Emetteur sont SEREG (140, rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris), appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris, et Mazars (61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie), appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles. Ils ont audité les comptes annuels de l'Emetteur et rendu un rapport d'audit pour chacun des exercices financiers de l'Emetteur clos le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2011.
10. A l'exception de la commission due par l'Emetteur aux Membres du Syndicat de Placement, à la connaissance de l'Emetteur, aucune personne impliquée dans l'émission des Obligations n'a un intérêt significatif dans l'émission.
11. Il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de l'Emetteur ou du Groupe depuis le 30 juin 2012.
12. Il ne s'est produit aucun changement défavorable significatif dans les perspectives de l'Emetteur depuis le 31 décembre 2011.
13. Durant une période couvrant les douze (12) derniers mois, il n'y a eu aucune procédure gouvernementale, judiciaire, ou arbitrale (y compris toute procédure dont l'Emetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu dans un passé récent des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Emetteur ou du Groupe.
14. L'Emetteur n'a pas conclu de contrat important autre que les contrats conclus dans le cadre normal de ses affaires, qui contiendraient des stipulations qui mettraient à la charge de l'Emetteur une obligation ou un engagement important au regard de la faculté de l'Emetteur à accomplir ses obligations à l'égard des Porteurs au titre des Obligations émises.
15. Aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, des copies du présent Prospectus, du Document de Référence 2010, du Document de Référence 2011, du Rapport Semestriel 2012 et des statuts de l'Emetteur seront disponibles pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, à l'adresse administrative de l'Emetteur (41-43, rue Saint Dominique – 75007 Paris – France) et à l'établissement désigné de l'Agent Financier aux heures habituelles d'ouverture des bureaux. Le présent Prospectus et tout document incorporé par référence dans le présent Prospectus sont disponibles sur le site Internet de l'Emetteur ([www.fprg.fr](http://www.fprg.fr)).

*Emetteur*

**Foncière des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris**

41-43, rue Saint Dominique  
75007 Paris  
France

*Membres du Syndicat de Placement*

**CM-CIC Securities**

6, avenue de Provence  
75441 Paris Cedex 9  
France

**CFJC Investments**

21, boulevard Montmartre  
75002 Paris  
France

*Conseil Juridique des Membres du Syndicat de Placement*

**CMS Bureau Francis Lefebvre**

1-3, villa Emile Bergerat  
92522 Neuilly-sur-Seine  
France

*Commissaires aux comptes de l'Emetteur*

**Sereg**

140, rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 Paris  
France

**Mazars**

61, rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie  
France

*Agent Financier et Agent Payeur*

**CM-CIC Securities**

6, avenue de Provence  
75441 Paris Cedex 9  
France