



## Eurosic

*Société anonyme à Conseil d'administration au capital de 473 846 176 euros*

*Siège social : 28 rue Dumont d'Urville, 75116 Paris*

*307 178 871 R.C.S. Paris*

**Prospectus d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris  
d'obligations d'un montant de 125.000.000 € portant intérêt au taux de 3,051 % l'an  
et venant à échéance le 16 janvier 2023**

---

Prix d'émission : 100 % du montant nominal total des Obligations

---

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

Les obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire d'Eurosic (l'**Emetteur**) d'un montant nominal total de 125.000.000 € portant intérêt au taux de 3,051 % l'an et venant à échéance le 16 janvier 2023 (les **Obligations**) seront émises le 15 décembre 2014 (la **Date d'Emission**) au prix d'émission de 100 %.

Les Obligations porteront intérêt sur leur Montant en Principal Restant Dû (tel que défini dans les Modalités) à compter de la Date d'Emission (incluse) au taux de 3,051 % l'an, payable annuellement à terme échu le 16 janvier de chaque année, sauf pour la première période d'intérêts pour laquelle un premier coupon long sera mis en paiement le 16 janvier 2016 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 16 janvier 2016 (exclu).

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées, conformément aux modalités des Obligations (les **Modalités**), les Obligations seront remboursées à leur Montant en Principal Restant Dû le 16 janvier 2023 (la **Date d'Echéance**). Les Obligations pourront, et dans certaines hypothèses devront, être remboursées avant la Date d'Echéance, en totalité et non en partie seulement, à leur Montant en Principal Restant Dû, majorée le cas échéant des intérêts courus, dans les conditions décrites aux Articles 6 "Fiscalité" et 8 "Cas d'exigibilité anticipée" des Modalités. Chaque porteur d'Obligations pourra en outre demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur Montant en Principal Restant Dû, majorée le cas échéant des intérêts courus, dans les conditions décrites aux Articles 4.2 "Remboursement anticipé au gré des Porteurs en cas de Changement de Contrôle" et 9 "Engagements financiers" des Modalités.

Par ailleurs, l'Emetteur pourra, à son gré, rembourser partiellement ou en totalité les Obligations en circulation à hauteur d'un montant de principal qu'il détermine, à tout moment avant le 16 octobre 2022, contre paiement du Montant de Remboursement Anticipé, tel que défini et dans les conditions décrites à l'Article 4.3 des Modalités.

A compter du 16 octobre 2022, l'Emetteur pourra en outre, à son gré, rembourser la totalité, et non une partie seulement, des Obligations en circulation à leur Montant en Principal Restant Dû majoré, le cas échéant, des intérêts courus jusqu'à la date de remboursement exclue, dans les conditions décrites à l'Article 4.4 des Modalités.

Les paiements au titre des Obligations seront effectués sans retenue à la source ou prélèvement dans les termes exposés à l'Article 6 des Modalités.

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 et R.211-1 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 d'Euronext Paris à compter de la Date d'Emission. Euronext Paris est un marché réglementé au sens de la directive 2004/39/CE telle que modifiée.

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

Aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, des exemplaires du présent Prospectus et des documents qui y sont incorporés par référence (i) pourront être obtenus, sans frais, au siège social de l'Emetteur (28, rue Dumont d'Urville – 75116 Paris – France) et à l'établissement désigné de l'Agent Financier (CACEIS Corporate Trust - 1-3, place Valhubert - 75013 Paris – France aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et (ii) seront disponibles pour consultation sur les sites Internet de l'Emetteur ([www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), à l'exception du Rapport Financier Semestriel 2014 disponible sur le seul site Internet de l'Emetteur.

***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° 14-641 en date du 11 décembre 2014 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.

**Coordinateur global**

**Natixis**

**Chefs de File Conjoints**

**BNP Paribas**

**Natixis**

*L'Emetteur atteste qu'à sa connaissance, 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 altérer la portée.*

*BNP Paribas et Natixis (les **Chefs de File Conjoint**s) n'ont pas vérifié les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus. Les Chefs de File Conjoint 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 Chefs de File Conjoint à souscrire ou à acquérir l'une quelconque des Obligations.*

*Nul n'est, ni n'a été, autorisé par l'Emetteur ou les Chefs de File Conjoint à transmettre des informations ou à faire des déclarations relatives à la vente ou à l'émission des Obligations 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 Chefs de File Conjoint. 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 consolidées (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.*

*Le présent Prospectus contient des indications sur les perspectives et axes de développement de l'Emetteur et du Groupe. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que "considérer", "envisager", "entendre", "devoir", "estimer", "souhaiter", "pouvoir", ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par l'Emetteur. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du présent Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, estimations et objectifs de l'Emetteur concernant, notamment, le marché dans lequel il évolue, sa stratégie, sa croissance, ses résultats, sa situation financière, sa trésorerie et ses prévisions. Les informations prospectives mentionnées dans le présent Prospectus sont données uniquement à la date du présent Prospectus. L'Emetteur opère dans un environnement concurrentiel et en constante évolution. Il ne peut donc être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.*

*Le présent Prospectus et tout document d'information relatif à l'Emetteur ou aux Obligations ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation de la situation financière de l'Emetteur ou une quelconque évaluation des Obligations et ne doivent pas être considérés comme une recommandation d'achat des Obligations formulée par l'Emetteur ou les Chefs de File Conjoint.*

*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 Chefs de File Conjoint ne s'engagent pas à contrôler 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 aucun des Chefs de File Conjoint ne garantit 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 aucun des Chefs de File Conjoint n'a 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.

Le présent Prospectus est destiné uniquement aux personnes (1) qui ont une expérience professionnelle en matière d'investissements répondant aux dispositions de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel qu'amendé) (**l'Ordre de Promotion Financière**), (2) qui sont des personnes répondant aux dispositions de l'article 49(2)(a) à (d) ("high net worth companies, unincorporated associations, etc.") de l'Ordre de Promotion Financière, (3) qui ne se trouvent pas au Royaume-Uni ou (4) qui sont des personnes à qui une invitation ou une incitation à réaliser une activité d'investissement (au sens de la section 21 du Financial Services and Markets Act 2000) dans le cadre de l'émission ou la vente de valeurs mobilières pourraient être légalement communiquée ou avoir pour effet d'être communiquée (toutes ces personnes étant ensemble désignées comme **personnes habilitées**). Le présent Prospectus est destiné uniquement aux personnes habilitées et ne doit pas être utilisé ou invoqué par des personnes non habilitées. Tout investissement ou toute activité d'investissement en relation avec le présent Prospectus est réservé aux personnes habilitées et ne peut être réalisé que par des personnes habilitées.

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, tel que modifié.

## TABLE DES MATIERES

	<b>Page</b>
Personne Responsable des Informations Contenues dans le Prospectus .....	6
Facteurs de Risques .....	7
Documents Incorporés par Référence.....	12
Modalités des Obligations .....	16
Utilisation du Produit de l'Emission .....	25
Description de l'Emetteur.....	26
Développements Récents.....	27
Fiscalité .....	33
Souscription et Vente .....	35
Informations Générales .....	36

## **PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS**

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

#### **Eurosic**

représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Yan Perchet  
28, rue Dumont d'Urville  
75116 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.

Les informations financières historiques de l'Emetteur ont fait l'objet de rapports des commissaires aux comptes de l'Emetteur incorporés par référence dans le présent Prospectus. Le rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2013, figurant en page 113 du Document de Référence 2013, contient une observation relative à la première application de la norme IFRS 13. Le rapport des commissaires aux comptes relatif à l'information financière semestrielle pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 30 juin 2014, figurant en page 32 du Rapport Financier Semestriel 2014, contient une observation relative à la première application des normes IFRS 10, 11 et 12.

Paris, le 11 décembre 2014

#### **Eurosic**

représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Yan Perchet

## 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 risques liés à l'Emetteur et aux Obligations que l'Emetteur considère, à la date du présent Prospectus, significatifs pour les Obligations. Ces risques 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 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 des investisseurs qui sont des établissements financiers ou 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. De plus, les investisseurs doivent savoir que les risques décrits peuvent se combiner et donc être liés les uns aux autres.*

*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 à la section intitulée "Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe" (pages 47 à 51) du Document de Référence 2013 incorporé par référence dans le présent Prospectus, et concernent :

- 1.1 Risques liés au contexte économique
  - Risques liés à l'évolution économique
  - Risques liés à la défaillance d'un locataire
- 1.2 Risques liés au secteur d'activité
  - Risques liés au portefeuille d'actifs et de locataires
- 1.3 Risques liés aux litiges et aux procédures judiciaires
- 1.4 Risques réglementaires
  - Risques réglementaires généraux
  - Risques liés à la réglementation AMF et SIIC
- 1.5 Risques opérationnels
  - Risques liés aux développements
  - Risques liés à la location des actifs
- 1.6 Risques financiers et de marché
  - Risques financiers
    - Risques liés aux ratios bancaires
    - Risques de liquidité / financement

- Risques de marché
  - Risques de taux

#### 1.7 Risques sociaux et environnementaux

- Risques de non conformité à la réglementation environnementale et sanitaire

## 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 présent 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.

L'Emetteur pourra en outre, à son gré, (i) rembourser partiellement ou en totalité les Obligations en circulation à hauteur d'un montant de principal qu'il détermine, à tout moment avant le 16 octobre 2022, contre paiement du Montant de Remboursement Anticipé, dans les conditions décrites à l'Article 4.3 des Modalités ou (ii) à compter du 16 octobre 2022 (inclus) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue), rembourser la totalité, et non une partie seulement, des Obligations en circulation à leur Montant en Principal Restant Dû majoré, le cas échéant, des intérêts courus jusqu'à la date de remboursement (exclue), dans les conditions décrites à l'Article 4.4 des Modalités.

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 6 des Modalités, l'Emetteur pourra et, dans certaines circonstances, devra, rembourser toutes les Obligations en circulation conformément aux stipulations de cet Article.

*Les Obligations peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé au gré des Porteurs*

En cas de changement de contrôle de l'Emetteur (tel que décrit plus amplement à l'Article 4.2 des Modalités) ou de non-respect des engagements financiers (tel que plus amplement décrit à l'Article 9 des Modalités) chaque Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur Montant en Principal Restant Dû majoré le cas échéant de tous intérêts courus.

Les Obligations pour lesquelles un tel droit de remboursement n'est pas exercé pourront manquer de liquidité. 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 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 partielle ou totale pour l'investisseur.

#### *Restrictions financières limitées*

L'Emetteur se réserve la faculté d'émettre à nouveau des titres financiers, y compris d'autres obligations, susceptibles de représenter des montants significatifs, d'accroître l'endettement de l'Emetteur et de diminuer sa qualité de crédit. L'Emetteur s'engage envers les Porteurs à respecter certains ratios financiers et à maintenir une valeur minimale de patrimoine conformément à l'Article 9 "*Engagements financiers*" et à l'Article 10 "*Limitation des emprunts garantis et valeur minimale du patrimoine*" des Modalités ; les Modalités ne protègent néanmoins pas les Porteurs contre toute évolution défavorable de la situation financière de l'Emetteur ou du Groupe.

#### *Conflits d'intérêts potentiels*

Les Chefs de File Conjoints et leurs affiliés peuvent ou pourront dans le futur, dans l'exercice normal de leurs activités, être en relation d'affaires ou agir en tant que conseillers financiers, arrangeurs ou prêteurs auprès de l'Emetteur et/ou de ses sociétés affiliées, en relation avec les titres émis par l'Emetteur. Dans le cours normal de leurs activités, les Chefs de File Conjoints et leurs affiliés peuvent ou pourront être amenés à (i) effectuer des opérations d'investissement, de négociation ou de couverture, y compris des activités de courtage ou des transactions sur des produits dérivés, (ii) agir en tant que preneurs fermes d'actions ou d'autres titres financiers offerts par l'Emetteur ou (iii) agir en tant que conseillers financiers, arrangeurs ou prêteurs de l'Emetteur. Dans le cadre de telles transactions, les Chefs de File Conjoints et leurs affiliés détiennent ou pourront détenir des actions ou d'autres titres financiers émis par l'Emetteur, auquel cas les Chefs de File Conjoints et leurs affiliés reçoivent ou recevront des commissions usuelles au titre de ces transactions.

En outre, l'Emetteur et les Chefs de File Conjoints pourront être impliqués dans des transactions portant sur un indice ou des produits dérivés basés ou relatifs à ces titres, ce qui pourrait affecter le prix de marché, la liquidité ou la valeur des Obligations et pourrait avoir un effet défavorable sur les intérêts des Porteurs.

#### *Modification des Modalités*

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les Modalités permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas été présents ou représentés 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, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

#### *Modification des lois en vigueur*

Les Modalités 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 uniquement 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*

Conformément à la loi française sur les entreprises en difficulté, les créanciers titulaires d'obligations sont automatiquement groupés en une assemblée unique d'obligataires (**l'Assemblée**) pour la défense de leurs intérêts communs pour toute procédure de sauvegarde, procédure de sauvegarde accélérée, 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, le projet de plan de sauvegarde financière 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) (calculée 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 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 en matière de fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts*

La directive relative à la fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne le 3 juin 2003, telle que modifiée (la **Directive Epargne**) 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 Epargne 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 Epargne), résident de cet autre Etat membre. Le 24 mars 2014, le Conseil de l'Union Européenne a adopté une directive modifiant et élargissant le champ d'application de certaines exigences décrites ci-dessus (la **Directive Epargne Modificative**). Les Etats Membres sont tenus de transposer ces changements dans leur droit interne avant le 1er janvier 2016 (afin que ces changements soient effectifs à compter du 1er janvier 2017). Les modifications élargissent le champ des paiements couverts par la Directive Epargne, en particulier pour y inclure des types additionnels de revenus afférents aux titres. La Directive Epargne Modificative élargit également les circonstances dans lesquelles les paiements qui bénéficient indirectement à une personne physique résidant dans un Etat Membre doivent être divulgués. Cette approche pourra s'appliquer à des paiements effectués ou attribués au profit de, ou par des, personnes, entités ou constructions juridiques (en ce incluant les trusts), lorsque certaines conditions seront remplies, et pourra, dans certaines circonstances, s'appliquer lorsque la personne, l'entité ou la construction sera établie ou effectivement gérée en dehors de l'Union européenne. 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 Epargne, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Les modifications mentionnées ci-dessus élargiront le champ des paiements soumis à la retenue à la source dans les Etats Membres qui imposeront encore une retenue à la source lorsqu'elles seront mises en oeuvre. Le gouvernement du Luxembourg a aboli le système de prélèvement à la source à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et mettra en oeuvre l'échange d'informations prévu par la Directive Epargne. Plusieurs pays et territoires non membres de l'UE, dont la Suisse, ont adopté des mesures similaires (un système de prélèvement à la source dans le cas de la Suisse). 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.

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 prélevé, 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 prélèvement à la source.

### *Proposition de taxe européenne sur les transactions financières (TTF)*

Le 14 février 2013, la Commission Européenne a adopté une proposition de Directive pour une taxe sur les transactions financières (la **TTF**) en Belgique, Allemagne, Estonie, Grèce, Espagne, France, Italie, Autriche, Portugal, Slovénie et Slovaquie (les **Etats Membres participants**).

La TTF a un champ d'application très large et pourrait, si elle était adoptée dans sa forme actuelle, s'appliquer aux transactions portant sur les Obligations (notamment s'agissant de transactions sur le marché secondaire) dans certains cas. L'émission et la souscription des Obligations devraient toutefois être exonérées.

Aux termes de la proposition actuelle, la TTF pourrait s'appliquer dans certains cas à des personnes qui sont situées au sein ou hors des Etats membres participants. En principe, elle devrait s'appliquer aux transactions portant sur les Obligations lorsqu'au moins une des parties est une institution financière et qu'une partie est établie dans un Etat Membre participant. Une institution financière peut être, ou réputée être, "établie" dans un Etat Membre participant dans un grand nombre de circonstances, notamment (a) en effectuant une transaction avec une personne établie dans un Etat Membre participant ou (b) lorsque l'instrument financier qui fait l'objet de la transaction est émis dans un Etat Membre participant.

La TTF fait l'objet de négociations entre les Etats Membres. Elle pourrait ainsi être modifiée avant sa mise en oeuvre, dont le calendrier est incertain. D'autres Etats Membres pourraient décider d'y participer.

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

#### *Valeur de marché des Obligations*

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'Echéance 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.

#### *Absence de notation*

L'absence de notation des Obligations et de la dette à long terme de l'Emetteur rend plus complexe l'évaluation de 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.

## 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 2012 de l'Emetteur déposé le 22 février 2013 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.13-0079 (le **Document de Référence 2012** ou **DDR 2012**) ;
- le document de référence 2013 de l'Emetteur déposé le 18 mars 2014 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.14-0153 (le **Document de Référence 2013** ou **DDR 2013**) ;
- le rapport financier semestriel de l'Emetteur pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 30 juin 2014 (le **Rapport Financier Semestriel 2014**) ;
- la note d'opération de l'Emetteur ayant obtenu le visa de l'Autorité des marchés financiers le 19 juin 2014 sous le numéro 14-309 (la **Note d'Opération**) ; et
- la note d'information de l'Emetteur relative à l'offre publique d'achat simplifiée portant sur les actions de la société SIIC de Paris ayant obtenu le visa de l'Autorité des marchés financiers le 16 septembre 2014 sous le numéro 14-500 (la **Note d'Information**).

Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, des copies des documents incorporés par référence (i) seront disponibles pour consultation sur les sites Internet de l'Emetteur ([www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), à l'exception du Rapport Financier Semestriel 2014 disponible sur le seul site Internet de l'Emetteur et (ii) pourront être obtenus, sans frais, au siège social de l'Emetteur (28, rue Dumont d'Urville – 75116 Paris – France) ou à l'établissement désigné de l'Agent Financier (CACEIS Corporate Trust – 1-3, place Valhubert – 75013 Paris – 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 les tables de concordance ci-après. Toute information non référencée dans lesdites tables 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. Ainsi, les attestations du responsable présentes dans le Document de Référence 2012, le Document de Référence 2013, le Rapport Financier Semestriel 2014 et la Note d'Opération ne sont pas incorporées par référence dans le présent Prospectus.

### Informations incorporées par référence au titre de l'Annexe IX du Règlement européen 809/2004/CE :

	Référence
<b>1. Personnes responsables</b>	Page 6 du présent Prospectus
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes*</b>	<u>DDR 2013</u> page 233
<b>3. Facteurs de risque</b>	<u>DDR 2013</u> pages 47 à 51
<b>4. Informations concernant l'Emetteur</b>	
<u>4.1 Histoire et évolution</u>	
4.1.1 Raison sociale, nom commercial	<u>DDR 2013</u> page 203
4.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement	<u>DDR 2013</u> page 203
4.1.3 Date de constitution, durée	<u>DDR 2013</u> page 203
4.1.4 Siège social, forme juridique, législation et pays d'origine	<u>DDR 2013</u> page 203
4.1.5 Evénements récents	<u>DDR 2013</u> pages 11 et 12, pages 45 à 53 de la Note d'Opération et pages 27 à 32 du présent Prospectus
<b>5. Aperçu des activités</b>	

<p><u>5.1 Principales activités</u></p> <p>5.1.1 Principales activités</p> <p>5.1.2 Position concurrentielle</p>	<p><u>DDR 2013</u> pages 5, 6, 11 et 107</p> <p><u>N/A</u></p>
<p><b>6. Organigramme</b></p>	<p><u>DDR 2013</u> page 10</p>
<p><b>7. Information sur les tendances</b></p>	<p>N/A</p>
<p><b>8. Prévisions ou estimations du bénéfice</b></p>	<p>N/A</p>
<p><b>9. Organes d'administration de direction et de surveillance</b></p>	
<p><u>9.1 Informations relatives aux organes d'administration et de direction</u></p>	<p><u>DDR 2013</u> pages 145 à 150 et 214 à 224</p>
<p><u>9.2 Conflits d'intérêts</u></p>	<p><u>DDR 2013</u> pages 214 et 215</p>
<p><b>10. Principaux actionnaires</b></p>	
<p><u>10.1 Détenion et contrôle</u></p>	<p><u>DDR 2013</u> pages 203 à 206</p>
<p><u>10.2 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle</u></p>	<p><u>DDR 2013</u> page 206</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 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><u>DDR 2012</u> page 65</p> <p><u>DDR 2012</u> page 66</p> <p><u>DDR 2012</u> pages 69 à 98</p> <p><u>DDR 2012</u> pages 99 et 100</p>
<p><u>Informations financières consolidées vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2013</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>DDR 2013</u> page 82</p> <p><u>DDR 2013</u> page 83</p> <p><u>DDR 2013</u> pages 86 à 112</p> <p><u>DDR 2013</u> page 113</p>
<p><u>Procédures judiciaires et d'arbitrage*</u></p>	<p><u>DDR 2013</u> pages 227 et 228</p>
<p><u>Changement significatif de la situation financière ou commerciale</u></p>	<p>Page 36 du présent Prospectus</p>
<p><b>12. Contrats importants*</b></p>	<p><u>DDR 2013</u> page 224</p>
<p><b>13. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b></p>	<p><u>DDR 2013</u> pages 21 à 24 et 161 à 165</p>
<p><b>14. Documents accessibles au public*</b></p>	<p><u>DDR 2013</u> page 234</p>

\*Les éléments comportant un astérisque figurent par ailleurs dans le présent Prospectus à la section "Informations Générales" ci-après.

**Informations incorporées par référence au titre de l'Annexe II du Règlement européen 809/2004/CE :**

	<p align="center"><b>Référence</b></p> <p align="center">Sauf indication contraires, les pages visées ci-dessous sont celles de la Note d'Opération</p>
<p>1. Les informations financières pro forma doivent inclure une description de la transaction et des entreprises ou des entités concernées ainsi qu'une indication de la période à laquelle elles renvoient; doivent, en outre, être clairement indiqués:</p> <p>a) la fin à laquelle elles ont été établies;</p> <p>b) le fait qu'elles ont une valeur purement illustrative;</p> <p>c) le fait que, en raison de leur nature, elles traitent d'une situation hypothétique et, par conséquent, ne représentent pas la situation financière ou les résultats effectifs de la société.</p>	<p align="center">Pages 55 et 56</p> <p align="center">Pages 55 et 56</p> <p align="center">Page 56</p> <p align="center">Page 56</p>
<p>2. Un bilan, un compte de résultat et les notes explicatives correspondant peuvent être présentés à titre d'informations financières pro forma, selon les circonstances.</p>	<p align="center">Pages 54 à 59</p>
<p>3. Les informations financières pro forma doivent normalement être présentées en colonnes, dans l'ordre suivant:</p> <p>a) les informations historiques non ajustées;</p> <p>b) les ajustements pro forma,</p> <p>et</p> <p>c) les informations financières pro forma résultant de ces ajustements.</p> <p>Les sources des informations financières pro forma doivent être indiquées, et, le cas échéant, les états financiers des entreprises ou des entités rachetées doivent être inclus dans le prospectus.</p>	<p align="center">Pages 54 et 55</p> <p align="center">Page 56</p>
<p>4. Les informations financières pro forma doivent être établies sous une forme compatible avec les méthodes comptables que l'émetteur a appliquées dans ses derniers états financiers ou qu'il appliquera dans ses prochains états financiers. Il convient, en outre, d'indiquer:</p> <p>a) la base sur laquelle elles ont été établies;</p> <p>b) l'origine de chaque information fournie et le motif de chaque ajustement apporté.</p>	<p align="center">Page 56</p> <p align="center">Pages 56 et 57</p> <p align="center">Page 57</p>
<p>5. Des informations financières pro forma peuvent uniquement être publiées pour:</p> <p>a) l'exercice en cours;</p> <p>b) l'exercice clôturé le plus récemment,</p> <p>et/ou</p> <p>c) la période intermédiaire la plus récente pour laquelle des informations non corrigées ont été ou seront publiées ou encore sont publiées dans le même document.</p>	<p align="center">N/A</p> <p align="center">Pages 54 et 55</p> <p align="center">N/A</p>
<p>6. Les ajustements pro forma afférents aux informations financières pro forma doivent:</p> <p>a) être clairement présentés et expliqués;</p> <p>b) se rapporter directement à la transaction;</p> <p>c) pouvoir être étayés par des faits.</p> <p>En outre, dans le cas d'un compte de résultat ou d'un tableau de financement pro forma, il convient d'opérer une distinction nette entre les ajustements supposés</p>	<p align="center">Pages 54 à 59</p>

avoir une incidence prolongée sur l'émetteur et les autres.	
7. Le rapport produit par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants doit attester que, de leur point de vue:	
a) les informations financières pro forma ont été adéquatement établies, sur la base indiquée;	Page 60
b) cette base est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur.	Page 61

## MODALITES DES OBLIGATIONS

*Les modalités des Obligations (les **Modalités**) sont les suivantes :*

Dans sa séance du 16 octobre 2014, le conseil d'administration de l'Emetteur a autorisé pour une période d'un an l'émission d'obligations pour un montant maximal de 200.000.000 €.

Le Président Directeur Général de l'Emetteur a décidé le 9 décembre 2014 de faire usage de cette autorisation et de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal total de 125.000.000 € portant intérêt au taux de 3,051 % l'an et venant à échéance le 16 janvier 2023 (les **Obligations**). Un contrat de service financier relatif aux Obligations (le **Contrat de Service Financier**) sera conclu le 11 décembre 2014 entre l'Emetteur et CACEIS Corporate Trust, en qualité d'agent financier, d'agent de calcul, d'agent payeur, d'agent en charge de l'option de remboursement et d'agent de constatation (l'**Agent Financier**, l'**Agent de Calcul**, l'**Agent Payeur**, l'**Agent en Charge de l'Option de Remboursement** et l'**Agent de Constatation**, ces termes comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent financier, agent de calcul, agent payeur, agent en charge de l'option de remboursement ou agent de constatation 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 et R.211-1 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 chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

### 3. **Intérêts**

Les Obligations portent intérêt sur leur Montant en Principal Restant Dû (tel que défini ci-après) du 15 décembre 2014 (inclus) (la **Date d'Emission**) au 16 janvier 2023 (exclu) (la **Date d'Echéance**) au taux de 3,051 % l'an, payable annuellement à terme échu le 16 janvier de chaque année (chacune une **Date de Paiement d'Intérêt**), sauf pour la première période d'intérêts pour laquelle un premier coupon long sera mis en paiement le 16 janvier 2016 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 16 janvier 2016 (exclu).

Chaque Obligation cessera de porter intérêt sur le(s) Montant(s) de Principal Remboursé(s) dûment payé(s) (tel(s) que défini(s) à l'Article 4.3) ou sur son Montant en Principal Restant Dû, à compter de sa date de remboursement, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu, auquel cas l'Obligation concernée continuera de porter intérêt sur le(s) Montant(s) de Principal Remboursé(s) impayé(s) ou sur son Montant en Principal Restant Dû impayé, le cas échéant, au taux de 3,051 % 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 ou supérieure 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 en cas d'année bissextile), le résultat étant arrondi à la deuxième (2<sup>e</sup>) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).



Pour les besoins des présentes Modalités, **Montant en Principal Restant Dû** désigne pour chaque Obligation sa valeur nominale initiale de 100.000 € diminuée du(des) Montant(s) de Principal Remboursé(s) dûment payé(s) par l'Emetteur concernant chaque Obligation, le cas échéant.

#### 4. Remboursement et rachat

Les Obligations ne peuvent être remboursées ou rachetées que selon les stipulations du présent Article 4 ou des Articles 6 ou 8 ci-après.

##### 4.1 Remboursement final

A moins que celles-ci n'aient été préalablement intégralement remboursées ou rachetées et annulées conformément au présent Article 4 ou aux Articles 6 ou 8 ci-après, les Obligations seront remboursées en totalité à leur Montant en Principal Restant Dû à la Date d'Echéance.

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

En cas de Changement de Contrôle (tel que défini ci-après), chaque Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, à leur Montant en Principal Restant Dû majorée des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (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 la publication d'un avis (**l'Avis de Changement de Contrôle**) dans les conditions prévues à l'Article 11 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 la 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 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 en Charge de l'Option de Remboursement.

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

Les Demandes de Remboursement Anticipé devront parvenir à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement et les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement par l'intermédiaire du Teneur de Compte du Porteur 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 en Charge de l'Option de Remboursement aura reçu la Demande de Remboursement Anticipé transmise par le Teneur de Compte dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (b) les Obligations auront été transférées à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement par le Teneur de Compte concerné.

Pour les besoins du présent Article :

**Changement de Contrôle** désigne le fait qu'un tiers, autre que Groupe Batipart Invest, Groupe Crédit Agricole Assurances, SGAM COVEA ou ACM VIE (ou leurs Affiliés), agissant seul ou de concert, vienne à prendre, directement ou indirectement, le contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) de l'Emetteur.

**Affiliés** désigne (i) les entités qui détiennent directement ou indirectement la majorité du capital ou des droits de vote du Groupe Batipart Invest, Groupe Crédit Agricole Assurances, SGAM COVEA ou ACM VIE et (ii) les filiales (au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce) du Groupe Batipart Invest, Groupe Crédit Agricole Assurances, SGAM COVEA ou ACM VIE.

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

#### 4.3 Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur

L'Emetteur pourra, à son gré, rembourser, à la condition d'en informer les Porteurs, conformément à l'Article 11, et l'Agent Financier et l'Agent de Calcul au plus tôt trente (30) jours calendaires et au plus tard quinze (15) jours calendaires avant ledit remboursement (étant précisé que ces avis seront irrévocables et devront préciser la date fixée pour le remboursement (la **Date de Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur**)), partiellement ou en totalité les Obligations restant en circulation à hauteur d'un montant de principal qu'il détermine (le **Montant de Principal Remboursé**) à tout moment avant le 16 octobre 2022, contre paiement du Montant de Remboursement Anticipé. A la Date de Calcul, l'Agent de Calcul déterminera le Taux de Remboursement Anticipé applicable à la Date de Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur et calculera le Montant de Remboursement Anticipé et, dès que possible et au plus tard le Jour Ouvré suivant immédiatement la Date de Calcul, en informera l'Emetteur et l'Agent Financier.

La détermination de tout taux ou montant et la réalisation de chaque détermination ou calcul par l'Agent de Calcul sera (en l'absence d'erreur manifeste) définitive et liera toutes les parties. L'Agent de Calcul devra agir en tant qu'expert indépendant et non en tant qu'agent à l'égard de l'Emetteur et des Porteurs.

Pour les besoins du présent Article :

**Date de Calcul** signifie le troisième (3<sup>e</sup>) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur.

**Marge de Remboursement Anticipé** signifie 0,36% l'an.

**Montant de Remboursement Anticipé** signifie, pour chaque Obligation, le plus élevé des montants suivants : (i) le Montant de Principal Remboursé et (ii) telle que déterminée par l'Agent de Calcul, la somme des valeurs actualisées des paiements en principal et intérêts restant dus au titre du Montant de Principal Remboursé (à l'exception des intérêts courus au titre dudit Montant de Principal Remboursé depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur (exclue)) actualisée à la Date de Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur sur une base annuelle (décomptée sur le nombre exact de jours calendaires écoulés divisé par 365 ou 366 en cas d'année bissextile) au Taux de Remboursement Anticipé augmenté, dans chaque cas (i) et (ii) ci-dessus, des intérêts courus au titre dudit Montant de Principal Remboursé depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur (exclue).

**Taux de Référence** signifie, pour la Date de Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur, le taux annuel équivalent au rendement à l'échéance des obligations de l'Etat français (obligations assimilables du Trésor) (**OAT**) portant intérêt au taux de 2,250 % l'an et venant à échéance le 25 octobre 2022 (ISIN : FR0011337880), tel que déterminé à la Date de Calcul. Si l'OAT choisie comme référence n'est plus en circulation, un Titre Similaire sera choisi par l'Agent de Calcul, après consultation préalable de l'Emetteur.

**Taux de Remboursement Anticipé** signifie la somme du Taux de Référence et de la Marge de Remboursement Anticipé.

**Titre Similaire** signifie une ou plusieurs obligations de référence émises par le gouvernement français ayant une maturité comparable à la maturité restante des Obligations jusqu'à la Date d'Echéance, qui seront utilisées, au moment de la sélection et conformément aux pratiques financières habituelles, pour déterminer les conditions financières de nouvelles émissions par des sociétés de titres de créance de maturité comparable jusqu'à la Date d'Echéance.

#### 4.4 Remboursement anticipé trois (3) mois avant la Date d'Echéance

Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, l'Emetteur pourra, en conformité avec les lois et règlements applicables, et à la condition d'en informer (i) les porteurs d'Obligations au plus tôt trente (30) jours calendaires et au plus tard quinze (15) jours calendaires avant ledit remboursement et (ii) l'Agent Financier et l'Agent de Calcul au plus tard cinq (5) jours calendaires avant l'avis mentionné au (i) ci-avant (étant précisé que ces avis seront irrévocables), rembourser ou, au choix de l'Emetteur, racheter ou faire racheter par anticipation la totalité, et non une partie seulement, des Obligations restant en circulation, à une date ne pouvant être antérieure à la date située trois (3) mois avant la Date d'Echéance, à leur Montant en Principal Restant Dû majoré des (ou, en cas de rachat, augmenté d'un montant égal aux) intérêts courus (tels que déterminés par l'Agent de Calcul) jusqu'à la date fixée pour le remboursement (exclue).

#### **4.5 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.

#### **4.6 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 6 ci-après.

#### **4.7 Annulation**

Les Obligations amorties ou rachetées pour annulation conformément à l'Article 4.5 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 Obligations.

### **5. Paiements**

#### **5.1 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 la banque dépositaire pour Euroclear et Clearstream, Luxembourg).

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des stipulations de l'Article 6 ci-après. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

#### **5.2 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.

#### **5.3 Agent Financier, Agent de Calcul, Agent Payeur, Agent en Charge de l'Option de Remboursement et Agent de Constatation**

L'Agent Financier, l'Agent de Calcul, l'Agent Payeur, l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement et l'Agent de Constatation initial et leur établissement désigné sont les suivants :

**CACEIS Corporate Trust**  
1-3, place Valhubert  
75013 Paris  
France

L'Emetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier, de l'Agent de Calcul, de l'Agent Payeur et/ou de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement et/ou de l'Agent de Constatation et/ou de désigner un autre Agent Financier, un autre Agent de Calcul, un autre Agent Payeur, un autre Agent en Charge de l'Option de Remboursement ou un autre Agent de Constatation 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 11 ci-après et sous réserve qu'il y ait en permanence (i) un Agent Financier, un Agent de Calcul, un Agent en Charge de l'Option de Remboursement et un Agent de Constatation 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 d'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, d'Agent de Calcul, d'Agent Payeur, d'Agent en Charge de l'Option de Remboursement ou d'Agent de Constatation sera porté à la connaissance des Porteurs conformément aux stipulations de l'Article 11 ci-après.

## **6. 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 recouverts par ou pour le compte de toute juridiction, 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, présent ou futur, l'Emetteur s'engage à payer, dans la mesure permise par la loi, tout montant supplémentaire 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 ou de la réglementation française ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation ou de la réglementation 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, à leur Montant en Principal Restant Dû majoré le cas échéant 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 (ou à une tierce personne pour le compte dudit 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 effectué conformément à la Directive du Conseil Européen 2003/48/CE en date du 3 juin 2003, telle que modifiée par la Directive du Conseil de l'Union Européenne 2014/48/UE en date du 24 mars 2014, 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 ou de toute délibération ultérieure du Conseil de l'Union Européenne sur l'imposition des revenus de l'épargne ou conformément à toute loi ou réglementation 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, à leur Montant en Principal Restant Dû majoré le cas échéant des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement, au plus tôt trente (30) jours calendaires 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 11 ci-après, au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires 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 calendaires et au plus tard sept (7) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement.

## **7. 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 respective.

## 8. Cas d'exigibilité anticipée

Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, 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 Montant en Principal Restant Dû majoré le cas échéant 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 Ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- (b) en cas de manquement par l'Emetteur à tout autre engagement prévu par les Modalités (à l'exception des engagements mentionnés à l'Article 9 ci-après), s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification écrite dudit manquement ;
- (c) en cas de dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption de l'Emetteur avant le remboursement intégral des Obligations, sauf dans le cas d'une fusion si l'Emetteur est l'entité survivante ou 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 ;
- (d) au cas où un jugement est rendu prononçant le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire ou la cession totale de l'entreprise de l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales Principales ou au cas où, dans la mesure permise par la loi, l'Emetteur ou l'une de ses Filiales Principales est soumis à toute autre procédure similaire ;
- (e) (i) au cas où toute dette d'emprunt, existante ou future, de l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales Principales pour un montant excédant vingt-cinq millions d'euros (25.000.000 €) (ou son équivalent en toute autre devise), individuellement ou collectivement, serait déclarée échue et exigible par anticipation à raison d'un défaut de l'Emetteur ou d'une Filiale Principale au titre de cette dette d'emprunt, ou (ii) au cas où une telle dette d'emprunt ne serait pas payée à son échéance ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable, sauf dans chaque cas si l'Emetteur conteste ce paiement (ou son échéance ou sa maturité anticipée) de bonne foi et que les tribunaux compétents aient été saisis de cette contestation, auquel cas ledit défaut de paiement ne constituera pas un cas d'exigibilité anticipée aussi longtemps que l'instance n'aura pas fait l'objet d'un jugement définitif.

Pour les besoins du présent Article, le terme **Filiales Principales** désigne toute filiale de l'Emetteur au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce ou toute entité contrôlée, directement ou indirectement, par l'Emetteur au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce dont la valeur du patrimoine (sur une base consolidée ou sociale) représente au minimum dix pour cent (10 %) de la Juste Valeur des Actifs Immobiliers (telle que définie à l'Article 9 ci-après).

## 9. Engagements financiers

En cas de non-respect par l'Emetteur de l'un quelconque des engagements financiers mentionnés au (i) et (ii) ci-après, tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, à leur Montant en Principal Restant Dû majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la date du remboursement anticipé (exclue).

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à respecter les engagements financiers suivants de manière semestrielle et à remettre un certificat (le **Certificat de Conformité**) à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement au plus tard dans les cent-cinquante (150) jours calendaires de la fin de l'exercice annuel considéré ou les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires de la fin du semestre considéré, selon le cas, attestant du respect de ces engagements financiers :

- (i) maintenir un ratio de LTV Consolidé (tel que défini ci-après) inférieur ou égal à soixante pour cent (60 %) ; et
- (ii) maintenir un ICR Consolidé (tel que défini ci-après) supérieur ou égal à deux (2,00) ou tout autre chiffre supérieur à deux (2,00) que l'émetteur consentirait à l'avenir dans tout contrat de financement contenant un engagement de maintenir un ICR Consolidé à un certain niveau.

Jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, si (i) pour quelque raison que ce soit, l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement n'a pas reçu le Certificat de Conformité de la part de l'Emetteur ou (ii) il résulte dudit Certificat de Conformité qu'au moins l'un des engagements financiers précités n'est pas respecté par l'Emetteur sur la base des derniers comptes annuels consolidés ou semestriels consolidés de l'Emetteur, selon le cas, alors l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement devra adresser une notification à cet effet dans les meilleurs délais aux Porteurs conformément à l'Article 11.

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment

signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement. Une telle demande sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement.

Les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement par l'intermédiaire de son Teneur de Compte au plus tard le cinquième (5<sup>ème</sup>) Jour Ouvré suivant la date de ladite demande de remboursement anticipé. 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 en Charge de l'Option de Remboursement de ladite demande de remboursement anticipé.

Pour les besoins des présentes Modalités,

**ICR Consolidé** désigne, à une date donnée, (a) le ratio figurant en tant que tel dans le dernier document de référence de l'Emetteur déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (le **Document de Référence**) ou rapport financier semestriel de l'Emetteur, selon le cas, ou (b) à défaut, le rapport exprimé en pourcentage entre (i) l'EBITDA Consolidé et (ii) le Coût de l'Endettement Financier Net, tel que précisé dans le Document de Référence en ce qui concerne les comptes consolidés annuels et dans le rapport financier semestriel faisant l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes de l'Emetteur en ce qui concerne les comptes consolidés semestriels, où :

- (a) **EBITDA Consolidé** signifie, sur une période donnée, le résultat opérationnel courant avant déduction de la dotation nette aux amortissements et des dépréciations et hors impact de la juste valeur sur la base des comptes annuels ou semestriels consolidés du Groupe ; et
- (b) **Coût de l'Endettement Financier Net** signifie, sur une période donnée, la différence entre les charges financières et les produits financiers consolidés du Groupe hors effet du produit d'actualisation, de l'*exit tax*, des dotations ou reprises de dépréciation sur les participations mises en équivalence, et de la variation de valeur et du résultat de cession des instruments financiers sur la base des comptes annuels ou semestriels consolidés du Groupe.

**Groupe** désigne l'Emetteur et ses filiales consolidées.

**LTV Consolidé** désigne, à une date donnée :

- (a) le ratio figurant en tant que tel dans le dernier Document de Référence ou rapport financier semestriel de l'Emetteur, selon le cas, ou
- (b) à défaut, le rapport entre (i) la Dette Financière Nette et (ii) la Juste Valeur des Actifs Immobiliers (étant précisé que pour toutes filiales pour laquelle l'Emetteur ne détiendrait pas, directement ou indirectement, 100 % du capital social, la valeur des actifs appartenant à ladite société ne sera prise en compte pour les besoins du calcul du ratio de LTV Consolidé qu'à hauteur de la quote-part d'intégration comptable de chacune de ces filiales telle que présentée dans les comptes consolidés annuels et semestriels du Groupe ; il est précisé que s'agissant du Groupe, ce ratio est détaillé dans le Document de Référence en ce qui concerne les comptes consolidés annuels et dans le rapport financier semestriel faisant l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes de l'Emetteur en ce qui concerne les comptes consolidés semestriels), où :
  - (x) **Dette Financière Nette** signifie, à une date donnée, la différence entre les dettes financières consolidées du Groupe contractées auprès d'établissements de crédit et la trésorerie consolidée du Groupe calculée sur la base des comptes annuels ou semestriels consolidés du Groupe ; et
  - (y) **Juste Valeur des Actifs Immobiliers** signifie la valeur des actifs immobiliers du Groupe droits inclus (y compris les participations dans des sociétés immobilières mises en équivalence) déterminée sur la base des rapports d'experts indépendants les plus récents.

## 10. Limitation des emprunts garantis et valeur minimale du patrimoine

Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, l'Emetteur devra à tout moment s'assurer (i) que la Valeur de l'Actif Réévalué non Garanti (telle que définie ci-après) ne soit à aucun moment inférieure à cent-vingt pour cent (120 %) de la Dette Concernée et (ii) que la Juste Valeur des Actifs Immobiliers (telle que définie à l'Article 9 ci-dessus) soit à tout moment au moins égale à 750 millions d'euros, sauf approbation préalable de l'assemblée générale des Porteurs.

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à remettre un certificat à l'Agent de Constatation (le **Certificat**) au plus tard dans les cent-cinquante (150) jours calendaires de la fin de l'exercice annuel considéré ou les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires de la fin de chaque semestre considéré, selon le cas, attestant du respect de ces engagements et indiquant la Valeur de l'Actif Réévalué non Garanti et la Juste Valeur des Actifs Immobiliers.

Jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, si (i) pour quelque raison que ce soit, l'Agent de Constatation n'a pas reçu le Certificat de la part de l'Emetteur ou (ii) il résulte dudit Certificat que l'un des engagements précités n'est pas respecté par l'Emetteur sur la base des derniers comptes annuels consolidés ou semestriels consolidés de l'Emetteur, selon le cas, alors l'Agent de Constatation devra adresser une notification à cet effet dans les meilleurs délais aux Porteurs conformément à l'Article 11.

Pour les besoins du présent Article :

**Valeur de l'Actif Réévalué non Garanti** signifie la Juste Valeur des Actifs Immobiliers diminuée des dettes auprès des établissements de crédits assorties des garanties suivantes :

- hypothèques ;
- promesses d'hypothèques ;
- privilège du prêteur de denier ;
- nantissements sans sûretés réelles ;

conformément à la ventilation figurant dans les annexes des comptes consolidés du Groupe.

**Dettes Concernées** désigne la Dette Financière Nette diminuée des dettes auprès des établissements de crédit assorties des garanties suivantes :

- hypothèques ;
- promesses d'hypothèques ;
- privilège du prêteur de denier ;
- nantissements sans sûretés réelles ;

conformément à la ventilation figurant dans les annexes des comptes consolidés du Groupe.

## 11. Avis

Sous réserve des dispositions impératives du Code de commerce relatives à la Masse (telle que définie ci-après), tout avis ou notification destiné à l'Emetteur devra lui être envoyé à l'attention du Président Directeur Général, du Directeur Général Délégué ou du Directeur Finances de l'Emetteur, à l'adresse suivante : 28, rue Dumont d'Urville – 75116 Paris – France.

Tout avis aux Porteurs, à l'exception des avis délivrés conformément à l'Article 12, sera valablement donné s'il a été délivré à Euroclear France et publié sur le site internet de l'Emetteur ([www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)).

Tout avis aux Porteurs sera réputé avoir été donné à la date de communication à Euroclear France ou à la date de publication sur le site internet de l'Emetteur si cette date est antérieure.

En outre, les avis émis dans le cadre de l'Article 12 seront délivrés conformément aux dispositions du Code de commerce.

## 12. 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 :

MASSQUOTE S.A.S.U.  
Représentée par son Président  
33, rue Anna Jacquin  
92100 Boulogne Billancourt  
France

Le Représentant suppléant de la Masse (le **Représentant Suppléant**) est :

Gilbert Labachotte  
8 Boulevard Jourdan  
75014 Paris  
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 percevra une rémunération de quatre cent cinquante euros (450 €) (hors taxes) par an, payable à chaque Date de Paiement d'Intérêt et pour la première fois le 16 janvier 2016. Le Représentant exercera ses fonctions jusqu'à sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Porteurs ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit à la Date d'Echéance ou à la date de remboursement anticipé de la totalité des Obligations.

Tous les Porteurs intéressés pourront à tout moment obtenir communication du nom et de l'adresse du Représentant au siège social de l'Emetteur et aux guichets de tout Agent Payeur.

### **13. 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.

### **14. 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.



## **UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION**

Le produit net de l'émission des Obligations est destiné au financement des besoins généraux de l'Emetteur. L'opération obligataire n'a pas de lien avec l'offre publique d'achat initiée par l'Emetteur sur SIIC de Paris et n'en constitue pas une source de financement.

## DESCRIPTION DE L'EMETTEUR

### 1. Description incorporée par référence

La description de l'Emetteur et de son activité est incorporée par référence dans le présent Prospectus.

### 2. Présentation synthétique de l'Emetteur et son activité

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui détient et gère un patrimoine d'actifs immobiliers principalement composé de bureaux récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

Au 31 décembre 2013, son patrimoine était évalué à 1,4 milliard d'euros, et majoritairement constitué de bureaux (68%) auxquels viennent s'ajouter des actifs de diversification (32%), principalement composés d'actifs de loisirs et de logements.

Au cours de l'exercice 2014, Eurosic a notamment procédé à l'acquisition de 100% des actions de SIIC de Paris :

- L'Emetteur a acquis le 23 juillet 2014 39.568.270 actions SIIC de Paris représentant 91,81% du capital et des droits de vote de la société, auprès de la société Réalia Patrimonio SLU, de la Société Foncière Lyonnaise, et de la société Garber Investments BV, pour un montant total de 883 millions d'euros ;
- Conformément à la réglementation en vigueur, Eurosic a ensuite déposé une offre publique d'achat obligatoire visant les actions SIIC de Paris qu'elle ne détenait pas, à laquelle 3.321.751 actions SIIC de Paris ont été apportées pour un montant de 79 millions d'euros ;
- Compte-tenu de ce résultat, Eurosic a décidé de procéder à la mise en œuvre d'un retrait obligatoire portant sur les actions SIIC DE PARIS non détenues (à l'exception des actions d'autocontrôle).

L'acquisition de l'intégralité du capital de SIIC de Paris représentant un montant total de 966 millions d'euros a été financée à hauteur de 242 millions d'euros par le produit d'une augmentation de capital, à hauteur d'environ 590 millions d'euros par la mise en place d'une dette bancaire et pour le solde grâce à la trésorerie d'Eurosic.

Cette acquisition a permis à Eurosic de doubler la taille de son patrimoine à près de 3 milliards d'euros, tout en renforçant sa qualité, principalement avec les immeubles de taille moyenne (entre 2.000 et 5.000m<sup>2</sup>), tous entièrement rénovés depuis moins de 10 ans que SIIC de Paris détient dans le QCA (Quartier Central des Affaires). Ces immeubles représentent désormais 20% du patrimoine consolidé d'Eurosic.

Par ailleurs, la part d'immeubles de bureaux dans le patrimoine d'Eurosic a été renforcée pour atteindre 83%, grâce aux 30 immeubles de bureaux détenus par SIIC de Paris.

Cette opération a par ailleurs permis à Eurosic de bénéficier de réserves de création de valeur que constituent les opérations de redéveloppement / location des actifs situés à La Défense ou de certains immeubles parisiens restant à louer ou à repositionner dans les années à venir. Ces projets venant compléter le pipeline des opérations de développement déjà existantes au sein d'Eurosic, dont 6 opérations sont en cours de réalisation pour plus de 50.000m<sup>2</sup> de bureaux neufs à livrer d'ici fin 2014 et courant 2015.

Depuis l'acquisition de SIIC de Paris et dans la continuité de sa politique de rotation d'actifs, Eurosic a procédé à la cession de certains des actifs les plus matures du portefeuille de SIIC de Paris et du portefeuille existant d'Eurosic afin de reconstituer des marges de manœuvre d'investissement et de développement. Ces cessions, annoncées le 8 août 2014 et réalisées au cours des mois de septembre et novembre 2014, ont porté sur un montant global de 500 M€ (dont 300 M€ pour 4 actifs de SIIC de Paris).

## DEVELOPPEMENTS RECENTS

Communiqué publié par l'AMF le 3 octobre 2014 :



214C2054  
FR0000057937-OP024-AS10

3 octobre 2014

- Résultat de l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société.
- Maintien de la suspension de la cotation des actions de la société.

### SIIC DE PARIS

(Euronext Paris)

1- Natixis, Barclays Bank PLC, BNP Paribas et Lazard Frères Banque<sup>1</sup> ont fait connaître à l'Autorité des marchés financiers que, pendant la durée de l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société SIIC DE PARIS, soit du 19 septembre au 2 octobre 2014 inclus, la société anonyme Eurosic a acquis 3 321 751 actions SIIC DE PARIS sur le marché au prix unitaire de 23,88 €.

A la clôture de l'offre publique d'achat simplifiée, l'initiateur détient 42 890 021 actions SIIC DE PARIS représentant autant de droits de vote, soit 99,52% du capital et des droits de vote de cette société<sup>2</sup>.

2- La suspension de la cotation des actions SIIC DE PARIS est maintenue jusqu'à nouvel avis.

<sup>1</sup> Seule Natixis garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'initiateur.

<sup>2</sup> Sur la base d'un capital composé de 43 096 988 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

**Communiqués de presse de l'Emetteur publiés depuis le 16 septembre 2014 :**

Communiqué du 7 octobre 2014 :

**MISE EN ŒUVRE PAR**



**DU RETRAIT OBLIGATOIRE VISANT LES ACTIONS DE**



Le présent communiqué établi par Eurosic est diffusé conformément aux dispositions de l'article 237-16 III du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») et de l'article 9 de l'instruction AMF n°2006-07 relative aux offres publiques d'acquisition.

A l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre** ») visant les actions SIIC de Paris (« **SIIC de Paris** » ou la « **Société** »), déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 16 septembre 2014 (décision AMF n°214C1907) et qui s'est déroulée du 19 septembre 2014 au 2 octobre 2014 inclus, Eurosic (l'« **Initiateur** ») détient directement 42.890.021 actions SIIC de Paris représentant 99,52 % du capital et des droits de vote de la société SIIC de Paris (sur la base d'un capital composé de 43.096.988 actions et représentant autant de droits de vote en application du 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF).

Les conditions requises par l'article L. 433-4 III du Code monétaire et financier et les articles 237-14 à 237-16 du règlement général de l'AMF pour réaliser la procédure de retrait obligatoire sont dès lors réunies, les actions non présentées à l'Offre ne représentant pas plus de 5 % du capital ou des droits de vote de SIIC de Paris.

A la suite de cette Offre et conformément aux intentions déclarées dans la note d'information de l'Initiateur, constatant que les conditions légales de mise en œuvre du retrait obligatoire sur les actions de la Société SIIC de Paris se trouvent satisfaites, Eurosic a informé l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») de sa volonté de procéder à ce retrait obligatoire (Décision AMF n°214C2071).

Le retrait obligatoire portera sur la totalité des actions de la Société existantes à la date de demande de mise en œuvre du retrait obligatoire et non détenues par l'Initiateur, soit 195.672 actions, représentant 0,45 % du capital et des droits de vote de la Société<sup>1</sup> (à l'exclusion de 11.295 actions auto-détenues<sup>2</sup> par SIIC de Paris). Le retrait obligatoire sera réalisé au même prix que celui de l'Offre, soit un prix d'indemnisation de 23,88 euros par action de la Société, net de tout frais.

L'AMF a indiqué dans son avis n°214C2071 du 6 octobre 2014 que le retrait obligatoire sera mis en œuvre le 8 octobre 2014, date de radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Paris. Le montant total de l'indemnisation sera versé par Eurosic, net de tout frais, à cette date, sur un compte bloqué ouvert à cet effet auprès de Natixis qui centralisera les opérations d'indemnisation, et auprès de laquelle les intermédiaires financiers teneurs de compte devront demander l'indemnisation correspondant aux avoirs de leurs clients.

Conformément à l'article 237-6 du règlement général de l'AMF, les fonds correspondant à l'indemnisation des actions SIIC de Paris qui n'auront pas été réclamés par les établissements dépositaires pour le compte des ayants droit, seront conservés par Natixis, pendant dix ans à compter de la date de mise en œuvre du retrait obligatoire et versés à la Caisse des Dépôts et Consignations à l'expiration de ce délai. Ces fonds seront à la disposition des ayants droit sous réserve de la prescription trentenaire au bénéfice de l'Etat.

La note d'information relative à l'Offre initiée par Eurosic sur les actions SIIC de Paris et la note en réponse de SIIC de Paris visées par l'AMF le 16 septembre 2014 respectivement sous les numéros 14-500 et 14-501 sont disponibles sur le site internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). La note d'information d'Eurosic est également disponible sur son site internet ([www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)) et peut être obtenue sans frais auprès de :

<sup>1</sup> Sur la base d'un capital composé de 43.096.988 actions et représentant autant de droits de vote en application du 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

<sup>2</sup> Nombre d'actions auto-détenues su 30 septembre 2014.

**Eurosic**  
28 rue Dumont d'Urville  
75116 Paris

**Natixis**  
47 quai d'Austerlitz  
75013 Paris

**SIIC de Paris**  
28 rue Dumont d'Urville  
75116 Paris

**Barclays**  
34 avenue de Friedland  
75008 Paris

**BNP Paribas**  
4 rue d'Antin  
75002 Paris

**Lazard Frères Banque**  
121 Boulevard Haussmann  
75382 Paris cedex 08

La note en réponse est disponible sur le site internet de SIIC de Paris ([www.sicdeparis.fr](http://www.sicdeparis.fr)) et peut être obtenue sans frais auprès de :

**SIIC de Paris**  
28 rue Dumont d'Urville  
75116 Paris

*Ce communiqué a été préparé à des fins d'information uniquement, il ne constitue pas une offre au public et n'est pas destiné à être diffusé dans les autres pays autres que la France. La diffusion de ce communiqué, l'Offre et son acceptation, peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. En conséquence, les personnes en possession du présent communiqué sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer. L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des règles locales qui lui sont applicables.*

Communiqué du 27 octobre 2014 :

Communiqué de presse

Paris, le 27 octobre 2014



### BETWEEN a obtenu le label BBC rénovation

(a)

L'immeuble le Between à la Défense de 22 300 m<sup>2</sup>, lourdement restructuré par SIIC de Paris, vient d'obtenir le **label BBC - Bâtiment basse consommation** - avec une consommation énergétique conventionnelle **inférieure de 40% aux exigences de la réglementation thermique** en vigueur.

La façade de l'immeuble a été doublée de l'intérieur et l'ensemble des équipements techniques et corps d'états architecturaux ont été sélectionnés pour répondre aux exigences du label.

Between répond aujourd'hui pleinement aux attentes des utilisateurs avec une qualité de prestations répondant aux standards internationaux, une ambiance de travail moderne et des conditions économique permettant de s'installer dans la durée sur des plateaux de 1200 m<sup>2</sup> environ modulables en espaces de travail individuels ou partagés.

De plus, le groupe Eurosic vient d'obtenir la certification « LEED for new construction » au niveau Argent pour l'immeuble INEDYS à Montrouge. Livré depuis 2010, il accueille le campus Orange, dont le bail vient d'être renouvelé pour 6 ans fermes.

Flavie Gardien, responsable développement durable précise que : « Ces deux certifications permettent au groupe EUROSIC de renforcer sa politique de développement durable et participe à l'atteinte de son objectif de certification du patrimoine de bureaux fixé à 80% pour la fin d'année 2015. »

#### A propos du Groupe Eurosic

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui détient et gère un patrimoine évalué à près de 3 milliards d'euros à fin septembre 2014, principalement composé de bureaux récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

L'action Eurosic est cotée à Euronext Paris - Compartiment B sous le code ISIN FR0000038200.

#### Contact :

Louis Bayon - Directeur immobilier

Mail : [l.bayon@eurosic.fr](mailto:l.bayon@eurosic.fr) - Tél : 01 45 02 23 28



---

**Hausse de 22% du chiffre d'affaires au 30 septembre 2014**

---

**Chiffre d'affaires consolidé au 30 septembre 2014**

Typologie d'actifs - en M€	30/09/2014	30/09/2013 retraité (*)	Variation	Var. à périmètre constant
Bureaux	65,4	50,6	29,4%	-1,1%
Diversification	16,3	16,1	1,4%	1,0%
Logements	8,7	7,5	17,2%	-4,5%
<b>Total revenus</b>	<b>90,5</b>	<b>74,1</b>	<b>22,1%</b>	<b>-1,0%</b>

(\*) Le chiffre d'affaires du 30 septembre 2013 a été retraité des revenus locatifs Terra Nova II, soit 4,0 M€ (passage de la méthode d'intégration proportionnelle à la mise en équivalence - en application de la norme IFRS 11).

Au cours des 9 premiers mois de l'année 2014, les revenus consolidés d'Eurosic s'élèvent à 90,5 M€. Cette hausse de 22% par rapport à la même période de 2013 s'explique principalement par :

- +19 M€ de revenus liés aux acquisitions :
  - la société SIIC de Paris acquise le 23 juillet 2014 à hauteur de 12 M€,
  - l'actif Cotentin entièrement loué à Amundi, acquis en décembre 2013, à hauteur de 5 M€,
  - le second portefeuille de logements EDF, acquis en juillet 2013 à hauteur de 2 M€
- -1,6 M€ de perte de revenus liés aux cessions d'actifs, essentiellement Ponthieu, Cardinet, Villepinte, Toulouse Chemin de Garonne, Nantes La Chapelle et les logements EDF cédés sur la période. La cession de Grand Seine réalisée le 29 septembre n'a pas d'impact sur les revenus.
- -2 M€ de réduction de loyer liés notamment à la démolition / reconstruction du siège de Spie sur le Campus Saint-Christophe et à la libération de logements des portefeuilles EDF avant leur cession.

A périmètre constant, les revenus reculent de -1,0%. L'indexation des loyers est sans effet.

## Perspectives

L'offre publique d'achat simplifiée sur les actions SIIC de Paris non détenues par Eurosic s'est terminée le 2 octobre 2014 et a été suivie d'une procédure de retrait obligatoire. Ainsi Eurosic détient 100% de SIIC de Paris depuis le 8 octobre 2014.

Suite à l'acquisition de la société SIIC de Paris par Eurosic, le groupe dispose d'un potentiel locatif de plus de 46 000 m<sup>2</sup> de surfaces à relouer. L'optimisation de ce patrimoine constitue un objectif prioritaire pour Eurosic au cours des prochains mois et les actions engagées depuis la prise de contrôle ont notamment permis la location de l'intégralité de l'immeuble situé au 73 rue Anjou (Paris 8ème) pour une surface de 1 147 m<sup>2</sup>.

## Calendrier

- Publication des comptes annuels : 19 février 2015
- Assemblée Générale : 16 avril 2015

---

## **A propos du Groupe Eurosic**

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui détient et gère un patrimoine évalué à près de 3 milliards d'euros à fin septembre 2014, principalement composé de bureaux récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

L'action Eurosic est cotée à Euronext Paris - Compartiment B sous le code ISIN FR0000038200.

### **Contact :**

Nicolas Darius - Directeur Finances

Mail : [n.darius@eurosic.fr](mailto:n.darius@eurosic.fr) - Tél : 01 45 02 24 73

**Pour plus d'information :** [www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)



## 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. Cette présentation est fondée sur les lois en vigueur dans l'Union Européenne et/ou en France à la date du présent Prospectus. Elle est incluse à titre d'information et 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 la fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts

La directive relative à la fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne le 3 juin 2003 (la **Directive Epargne**) 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 Epargne 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 Epargne), résident de cet autre Etat membre. Le 24 mars 2014, le Conseil de l'Union Européenne a adopté une directive modifiant et élargissant le champ d'application de certaines exigences décrites ci-dessus (la **Directive Epargne Modificative**). Les Etats Membres sont tenus de transposer ces changements dans leur droit interne avant le 1er janvier 2016 (afin que ces changements soient effectifs à compter du 1er janvier 2017). Les modifications élargissent le champ des paiements couverts par la Directive Epargne, en particulier pour y inclure des types additionnels de revenus afférents aux titres. La Directive Epargne Modificative élargit également les circonstances dans lesquelles les paiements qui bénéficient indirectement à une personne physique résidant dans un Etat Membre doivent être divulgués. Cette approche pourra s'appliquer à des paiements effectués ou attribués au profit de, ou par des, personnes, entités ou constructions juridiques (en ce incluant les trusts), lorsque certaines conditions seront remplies, et pourra, dans certaines circonstances, s'appliquer lorsque la personne, l'entité ou la construction sera établie ou effectivement gérée en dehors de l'Union européenne. 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 Epargne, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Les modifications mentionnées ci-dessus élargiront le champ des paiements soumis à la retenue à la source dans les Etats Membres qui imposeront encore une retenue à la source lorsqu'elles seront mises en oeuvre. Le gouvernement du Luxembourg a aboli le système de prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2015 et mettra en oeuvre l'échange d'informations prévu par la Directive Epargne. Plusieurs pays et territoires non membres de l'UE, dont la Suisse, ont adopté des mesures similaires (un système de prélèvement à la source dans le cas de la Suisse). Le taux de cette retenue à la source est de 35 % depuis le 1er juillet 2011, et ce jusqu'à la fin de la période de transition.

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 prélevé, 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 prélèvement à la source.

### 2. France

#### *Retenue à la source*

Les développements qui suivent constituent un résumé de certaines considérations fiscales susceptibles de s'appliquer aux Porteurs d'Obligations qui ne détiennent pas par ailleurs des actions de l'Emetteur et qui ne sont pas liés à l'Emetteur au sens de l'article 39-12° du Code général des impôts.

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 75 % sera applicable (sous réserve de certaines exceptions et des dispositions plus favorables de toute convention fiscale qui serait applicable). La liste des Etats Non Coopératifs est publiée par arrêté ministériel 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 (lorsqu'ils sont par ailleurs déductibles) s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un Etat Non Coopératif ou payés dans un Etat Non Coopératif (la **Non-Déductibilité**). 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 75 %, prévue à l'article 119 *bis* du Code général des impôts, sous réserve d'une disposition plus favorable d'une convention fiscale applicable.

Nonobstant ce qui précède, ni la retenue à la source de 75 % prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts, ni la Non-Déductibilité, ni la retenue à la source prévue à l'article 119 bis du Code général des impôts qui pourrait être perçue en conséquence de la Non Déductibilité, ne s'appliqueront à l'émission des Obligations, sous réserve qu'elles constituent des opérations réelles et ne présentant pas un caractère anormal ou exagéré, 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 BOI-INT-DG-20-50-20140211 n°990, BOI-RPPM-RCM-30-10-20-40-20140211 n°70 et BOI-ANX-000364-20120912 n°20, 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 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, ou admises aux négociations sur un marché réglementé, les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par ou pour le compte de l'Emetteur au titre des Obligations ne devraient pas être soumis ni à une retenue à la source au titre de l'article 125 A III du Code général des impôts, ni à la Non-Déductibilité visée ci-dessus, ni à la retenue à la source prévue à l'article 119 bis 2 du Code général des impôts qui résulterait de la Non-Déductibilité.

En application de l'article 125 A du Code général des impôts, et sous réserve de certaines exceptions, les intérêts et autres revenus assimilés reçus à compter du 1er janvier 2013 par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 24 %, qui est déductible de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de versement desdits revenus. Les contributions sociales (CSG, CRDS et les autres contributions liées) sont également prélevées par voie de retenue à la source au taux effectif de 15,5 % sur les intérêts et les autres revenus assimilés versés à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

#### *Directive Epargne*

La Directive Epargne a été transposée en droit français à l'article 242 *ter* du Code général des impôts et aux articles 49 I *ter* à 49 I *sexies* de l'Annexe III du Code général des impôts, qui soumettent les personnes établies en France et qui assurent le paiement d'intérêts ou revenus similaires à l'obligation de déclarer aux autorités fiscales françaises 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 11 décembre 2014 conclu entre l'Emetteur et BNP Paribas et Natixis (les **Chefs de File Conjoint**s), les Chefs de File Conjoint s se sont engagés vis-à-vis de l'Emetteur, sous réserve de la réalisation de certaines conditions, à faire souscrire et faire régler, et à défaut à souscrire et régler eux-mêmes, 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 Chefs de File Conjoint s et du remboursement de certains frais. Le Contrat de Placement autorise, dans certaines circonstances, les Chefs de File Conjoint s 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 Chefs de File Conjoint s 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 Chefs de File Conjoint s 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 (*U.S. Securities Act of 1933, as amended*) (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 (*Regulation 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 Chefs de File Conjoint s 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*, tel que modifié (**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, Grand-Duché du 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 115379399. Le code ISIN des Obligations est FR0012383842.
2. L'émission des Obligations par l'Emetteur a été autorisée par le conseil d'administration de l'Emetteur dans sa séance du 16 octobre 2014 autorisant l'émission d'obligations pour un montant maximum de 200.000.000 €. Le Président Directeur Général de l'Emetteur a pris la décision d'émettre un emprunt obligataire d'un montant nominal total de 125.000.000 € le 9 décembre 2014.  
  
L'Emetteur a obtenu tous les accords, approbations et autorisations nécessaires en France dans le cadre de l'émission et l'exécution des Obligations.
3. Le rendement des Obligations est de 3,051 % 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.
4. 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°14-641 en date du 11 décembre 2014.
5. Le montant total des frais relatifs à l'admission aux négociations des Obligations est estimé à 5.625 €.
6. Les commissaires aux comptes de l'Emetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont KPMG Audit, Département de KPMG S.A. (Immeuble Le Palatin 3 - Cours du Triangle - 92939 Paris La Défense Cedex), appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles, et Ernst & Young et Autres (Tour First - TSA 14444, 92037 Paris La Défense Cedex), appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles. Ils ont audité les comptes annuels et consolidés de l'Emetteur et rendu un rapport d'audit pour l'exercice financier de l'Emetteur clos le 31 décembre 2012.  
  
Les commissaires aux comptes de l'Emetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 sont Mazars (61 Rue Henri Regnault - Exaltis 92400 Courbevoie), appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles, et Ernst & Young et Autres (Tour First - TSA 14444, 92037 Paris La Défense Cedex), appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles. Ils ont audité les comptes annuels et consolidés de l'Emetteur et rendu un rapport d'audit pour l'exercice financier de l'Emetteur clos le 31 décembre 2013. Ils ont rendu un rapport de revue limitée des comptes semestriels pour le premier semestre 2014 et sur l'information pro forma incorporée par référence.
7. A l'exception de la commission due par l'Emetteur aux Chefs de File Conjoint, à la connaissance de l'Emetteur, aucune personne impliquée dans l'émission des Obligations n'a un intérêt significatif dans l'émission.
8. Sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Prospectus (y compris les documents qui y sont incorporés par référence), 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 2014.
9. Il ne s'est produit aucune détérioration significative dans les perspectives de l'Emetteur depuis le 31 décembre 2013.
10. Sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Prospectus (y compris les documents qui y sont incorporés par référence), 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.
11. Sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Prospectus (y compris les documents qui y sont incorporés par référence), l'Emetteur n'a pas conclu de contrat important autre que les contrats conclus dans le cadre normal de ses affaires, qui contiendrait 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.
12. Aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, des copies du présent Prospectus, du Document de Référence 2012, du Document de Référence 2013, du Rapport Financier Semestriel 2014, de la Note d'Opération, la Note d'Information et des statuts de l'Emetteur seront disponibles pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, au siège social de l'Emetteur (28, rue Dumont d'Urville – 75116 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 les sites Internet de l'Emetteur ([www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), à l'exception du Rapport Financier Semestriel 2014 disponible sur le seul site Internet de l'Emetteur.

***Emetteur***

**Eurosic**

28, rue Dumont d'Urville  
75116 Paris  
France

***Coordinateur global***

**Natixis**

30, avenue Pierre Mendès-France  
75013 Paris  
France

***Chefs de File Conjoints***

**BNP Paribas**

10 Harewood Avenue  
NW1 6AA London  
United Kingdom

**Natixis**

30, avenue Pierre Mendès-France  
75013 Paris  
France

***Conseil Juridique de l'Emetteur***

**Allen & Overy LLP**

52, avenue Hoche  
CS 90005  
75379 Paris Cedex 08  
France

***Conseil Juridique des Chefs de File Conjoints***

**CMS Bureau Francis Lefebvre**

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

***Commissaires aux comptes de l'Emetteur***

***Pour l'exercice clos le 31 décembre 2012***

**KPMG Audit, Département de KPMG S.A.**

Immeuble Le Palatin 3  
Cours du Triangle  
92939 Paris La Défense Cedex  
France

**Ernst & Young et Autres**

Tour First - TSA 14444  
92037 Paris La Défense Cedex  
France

***Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013***

**Mazars**

Tour Exaltis  
61 Rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie  
France

**Ernst & Young et Autres**

Tour First - TSA 14444  
92037 Paris La Défense Cedex  
France

***Agent Financier, Agent de Calcul, Agent Payeur, Agent en Charge de l'Option de Remboursement et Agent de Constatation***

**CACEIS Corporate Trust**

1-3, place Valhubert  
75013 Paris  
France