

Prospectus en date du 16 octobre 2013



RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT  
Société anonyme

Siège social : 42, avenue George V, 75008 Paris, R.C.S. Paris 420 628 844

**Admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris d'obligations (les « Obligations »)  
d'un montant nominal d'au minimum 20 000 000 euros et d'au maximum 50 000 000 euros portant intérêt au taux de 5,20 % l'an**

**Prix d'émission : 100 % soit 100 000 euros par Obligation**

**Code ISIN : FR0011594704 / Code commun : 098286489**

**Durée de l'emprunt : 6 ans**

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

Les obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire de Réside Etudes Investissement (l'« **Émetteur** ») d'un montant nominal compris entre un minimum de 20 000 000 euros et un maximum de 50 000 000 euros portant intérêt au taux de 5,20 % l'an et venant à échéance le 23 octobre 2019 (les « **Obligations** ») seront émises le 23 octobre 2013 (la « **Date d'Émission** »). Le montant définitif de l'émission fera l'objet d'un communiqué par l'Émetteur.

Les Obligations porteront intérêt à compter de la Date d'Émission (incluse) au taux de 5,20 % l'an, payable annuellement à terme échu le 23 octobre de chaque année, et pour la première fois le 23 octobre 2014 pour la période courante de la Date d'Émission incluse au 23 octobre 2019 exclu, sous réserve du Ratio défini au paragraphe 2.7 (*Intérêts*) des modalités des Obligations (les « **Modalités** ») dont le non-respect est susceptible d'entraîner une majoration du taux d'intérêts de 1,25 %.

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées, conformément aux modalités des Obligations, les Obligations seront remboursées au pair le 23 octobre 2019 (la « **Date d'Échéance** »). Les Obligations pourront, et dans certaines hypothèses devront, être remboursées avant la Date d'Échéance, telles que précisées aux paragraphes 2.9 (*Remboursement anticipé*) et 2.10 (*Exigibilité anticipée*) des modalités des Obligations.

Les Obligations revêtiront la forme au porteur et seront représentées par une inscription sur un compte-titres ouvert aux noms des porteurs d'Obligations (les « **Porteurs** »), dans les livres d'un intermédiaire financier habilité de leur choix. Chaque Obligation aura une valeur nominale de 100 000 euros. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et R.211-1 du Code monétaire et financier.

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris. Euronext Paris est un marché réglementé au sens de la directive CE/2004/39 telle que modifiée.

L'Émetteur a reçu la notation BBB+ (perspective stable) par Companhia Portuguesa de Rating, S.A. (« **CPR** »). CPR est une agence de notation établie dans l'Union Européenne et enregistrée conformément au Règlement (CE) No. 1060/2009 relatif aux agences de notation (le « **Règlement CRA** »), tel que modifié par le Règlement (UE) No. 513/2011, qui apparaît dans la liste des agences de notation enregistrées publiée par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (*European Securities and Market Authority*) sur son site Internet ([www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs](http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs)) à la date du Prospectus. Une notation n'est pas une recommandation d'achat, de vente, ni de détention de titres et peut faire l'objet d'une suspension, d'une modification ou d'un retrait à tout moment de la part de l'agence de notation ayant attribué cette notation.

**L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur la section « Facteurs de Risque » du présent Prospectus. La présente émission ne fait pas l'objet d'une garantie de placement et ne sera pas réalisée si le montant des souscriptions n'atteint pas un montant minimum de 20 000 000 euros. Les ordres de souscription passés deviendront alors caducs et l'offre sera annulée.**



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 a apposé le visa n°13-554 en date du 16 octobre 2013 sur le présent prospectus.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1 du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'Autorité des marchés financiers 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 des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires papier du présent Prospectus sont disponibles sans frais auprès de l'Émetteur, 42, avenue George V, 75008 Paris, France. Le présent Prospectus peut également être consulté sur la page suivante du site Internet de l'Émetteur ([www.groupe-reside-etudes.com/finance](http://www.groupe-reside-etudes.com/finance)) et de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Chef de File



Compagnie Financière Jacques Cœur

Chef de File Associé



Banque Palatine

L'Émetteur, après avoir effectué toutes les diligences raisonnables, confirme que le présent Prospectus contient ou incorpore par référence toutes les informations pertinentes et significatives concernant l'Émetteur, l'Émetteur et ses filiales (le « **Groupe** ») et les Obligations dans le cadre de l'émission et de l'offre des Obligations ; que les informations concernant l'Émetteur, le Groupe et les Obligations sont complètes, sincères et exactes ; qu'il n'existe pas de faits concernant l'Émetteur, le Groupe ou les Obligations qui, dans le cadre de l'émission et de l'offre des Obligations, seraient susceptibles de rendre trompeuses les informations ou opinions exprimées dans le présent Prospectus et que toutes les recherches qu'il considère nécessaires ont été effectuées par l'Émetteur afin de vérifier l'exactitude des informations le concernant et figurant dans le présent Prospectus.

Le présent Prospectus ne constitue ni une offre, ni une invitation de (ou pour le compte de) l'Émetteur ou des Agents Placeurs (tel que définis à la section 3.4 « Placement ») à souscrire ou à acquérir les Obligations.

La diffusion du présent Prospectus et l'offre ou la vente des Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires dans certains pays. L'Émetteur et les Agents Placeurs invitent les personnes à qui ce Prospectus serait remis à se renseigner ainsi qu'à observer ces restrictions.

Les Obligations n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'un enregistrement en vertu du « U.S. Securities Act de 1933 », tel que modifié (le « **Securities Act** ») et, sous réserve de certaines exceptions, ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis. Les Obligations sont offertes et vendues conformément à la Réglementation S du Securities Act (la « **Réglementation S** »).

Nul n'est autorisé à donner des informations ou à faire des déclarations relatives à l'émission ou la vente des Obligations autres que celles provenant du présent Prospectus. A défaut, de telles informations ou déclarations ne sauraient en aucune façon être considérées comme autorisées par l'Émetteur ou les Agents Placeurs. En aucune circonstance la remise du Prospectus ne peut impliquer qu'il n'y a pas eu de changement dans la situation de l'Émetteur depuis sa date de parution.

Les Agents Placeurs n'ont pas vérifié indépendamment les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus. Les Agents Placeurs ne font aucune déclaration expresse ou implicite, ni n'engage leur 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 tout document relatif à l'Émetteur ou aux Obligations ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation de la situation financière de l'Émetteur ou une quelconque évaluation des Obligations et ne doivent pas être considérés comme une recommandation d'achat des Obligations formulée par l'Émetteur ou les Agents Placeurs. Chaque acquéreur potentiel des Obligations 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 des Obligations sur les recherches qu'il jugera nécessaires. Les Agents Placeurs ne s'engagent aucunement à contrôler la situation financière ou la situation générale de l'Émetteur pendant la durée des Obligations, ni ne s'engage à faire part à un quelconque investisseur ou investisseur potentiel des informations qu'il serait amené à connaître à ce sujet.

Toute référence dans le présent Prospectus à « € », « **EURO** », « **EUR** » ou à « **euro** » désigne la monnaie unique des états membres de l'Union européenne.

### **Informations prospectives**

Le présent Prospectus est susceptible de contenir des indications sur les perspectives, y compris des indications sur la stratégie commerciale de l'Émetteur, la croissance de ses activités et des informations sur les tendances et les objectifs de l'Émetteur, qui sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « estimer », « considérer », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entend », « devrait », « souhaite » ou « pourrait », ou le cas échéant, la forme négative de ces termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront et peuvent être affectées par des risques connus et inconnus, des incertitudes liées notamment à l'environnement réglementaire, économique, financier et concurrentiel et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs de l'Émetteur soient significativement différents des perspectives mentionnées dans le présent Prospectus. Les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fier indûment aux indications sur les perspectives qui ne sont valables qu'à la date du présent Prospectus.

## TABLE DES MATIÈRES

PERSONNES RESPONSABLES ET CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES.....	4
FACTEURS DE RISQUE .....	6
INCORPORATION PAR REFERENCE .....	18
MODALITÉS DES OBLIGATIONS.....	26
UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION .....	40
DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR .....	41
EVENEMENTS RECENTS.....	54
INFORMATION GÉNÉRALE.....	56

## PERSONNES RESPONSABLES ET CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

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

#### Réside Etudes Investissement

42, avenue George V, 75008, Paris France

Représenté par Philippe Nicolet, Président Directeur Général

#### Déclaration de la personne responsable du Prospectus

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

*Les informations financières historiques relatives aux exercices respectivement clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011, incorporées par référence dans le présent Prospectus, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant respectivement en page 29 du Rapport Annuel 2011 et page 34 du Rapport Annuel 2012. Ces rapports ne contiennent pas d'observations. »*

Philippe Nicolet, Président Directeur Général

### 2 Contrôleurs légaux des comptes

#### 2.1 Commissaires aux comptes titulaires :

##### **Deloitte & Associés**

Damien Leurent

185, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine  
France

Mandat renouvelé le 28 juin 2010 pour une période de six exercices arrivant à échéance après l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

##### **Philippe Mouraret**

118, rue de Tocqueville  
75017 Paris  
France

Nomination le 28 juin 2011 pour une période de six exercices arrivant à échéance après l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## **2.2 Commissaires aux comptes suppléants :**

### **BEAS**

7-9 Villa Houssay  
92200 Neuilly-sur-Seine  
France

Mandat renouvelé le 28 juin 2010 pour une période de six exercices arrivant à échéance après l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### **Société d'Etudes Financières et d'Audit Comptable SEFAC**

10, avenue de Messine  
75008 Paris  
France

Nomination le 28 juin 2011 pour une période de six exercices arrivant à échéance après l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## FACTEURS DE RISQUE

*Les risques décrits ci-après sont susceptibles d'affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses engagements au titre des Obligations. La plupart de ces facteurs sont liés à des événements qui peuvent ou non se produire sans que l'Émetteur soit en mesure d'exprimer un avis sur la probabilité de survenance de ces événements.*

*Des facteurs importants pour déterminer les risques de marché associés aux Obligations sont également décrits ci-après.*

*Les risques décrits ci-après constituent les risques principaux inhérents à l'investissement dans les Obligations et identifiés comme tel par l'Émetteur, mais l'Émetteur ne peut confirmer que les éléments relatifs aux risques liés à la détention des Obligations décrits ci-après sont exhaustifs. L'Émetteur peut se trouver exposé à d'autres risques importants qui ne sont pas connus à ce jour ou que l'Émetteur ne considère pas comme majeurs aujourd'hui et qui pourraient également affecter sa capacité à remplir ses engagements au titre des Obligations.*

*Les investisseurs sont invités à examiner les facteurs de risque suivants avant de prendre une décision d'investissement dans les Obligations. D'autres risques et incertitudes non connus de l'Émetteur à ce jour ou qu'il juge aujourd'hui négligeables pourraient également avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière et ses résultats. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à un investissement dans les Obligations et de prendre en compte l'intégralité des informations détaillées dans le présent Prospectus.*

*Sauf mention contraire, les termes définis dans la présente section auront le sens qui leur est donné dans les Modalités des Obligations.*

*L'Émetteur et ses filiales consolidées sont pour les besoins du présent Prospectus ci-après désignés le groupe (le « **Groupe** »).*

## FACTEURS DE RISQUE RELATIFS À L'ÉMETTEUR

### 1 RISQUES LIÉS AU SECTEUR D'ACTIVITÉ DU GROUPE

#### ***Risques liés à l'environnement concurrentiel***

Le Groupe doit faire face à une concurrence forte de la part de nombreux acteurs dans la conduite de ses activités.

Dans ce contexte, des concurrents du Groupe susceptibles de disposer de ressources financières plus importantes, d'une meilleure implantation régionale ou locale, ou qui présentent plus généralement une plus grande attractivité, pourraient proposer des conditions de prix ne correspondant pas aux critères d'investissement du Groupe ou être à même de réaliser des opérations de développement aux dépens du Groupe, limitant ainsi sa stratégie de développement. De telles situations pourraient affecter de manière significative la croissance du Groupe, son activité et ses résultats futurs.

Si le Groupe n'est pas en mesure de défendre ses parts de marché ou de gagner les parts de marché escomptées et de maintenir ou renforcer ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

### ***Risques liés au marché de l'immobilier***

Les activités du Groupe sont exposées aux risques liés au caractère cyclique du secteur immobilier. Le marché de l'immobilier est lié notamment au niveau de l'offre et de la demande de biens immobiliers qui a connu historiquement des phases de croissance et de baisse.

Les conditions économiques internationales et nationales, notamment le niveau de l'activité économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage, le niveau de confiance et de pouvoir d'achat des consommateurs français, la situation des finances publiques et la politique gouvernementale en matière de logement et d'aides au logement (en particulier en ce qui concerne les logements pour étudiants ou personnes âgées), le mode de calcul de l'indexation des loyers ou l'évolution de différents indices peuvent également sensiblement varier.

Le Groupe considère que la diversité de ses actifs, son positionnement sur des activités de gestion et des services générateurs de revenus, ainsi que la variété des activités et marchés porteurs (personnes âgées ; étudiants) sur lesquels il est présent, permettent d'atténuer les conséquences de la cyclicité du marché immobilier sur ses résultats.

Néanmoins, les variations du marché immobilier ou du contexte économique ou politique général sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif tant sur la politique d'investissement du Groupe, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

## **2 RISQUES PROPRES AU GROUPE**

### ***Risques liés à une évolution défavorable de l'environnement réglementaire ou des politiques gouvernementales en matière de logement***

Dans la conduite de ses activités, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations dont une évolution défavorable est susceptible d'avoir des conséquences financières importantes pour le Groupe.

Ces réglementations concernent notamment les domaines suivants :

- droit de la construction, de l'urbanisme et réglementation des permis de construire ;
- réglementations relatives aux baux, aux activités de gestion, d'administration de biens et de transactions immobilières ;
- réglementations relatives à l'obtention et au maintien d'autorisations nécessaires à l'exercice de certaines activités de services aux personnes ;
- dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété ;
- dispositifs d'aides au logement disponibles venant renforcer la solvabilité des locataires (étudiants ou personnes âgées) ;
- normes environnementales, sanitaires et de sécurité ;
- droit de la responsabilité.

Un durcissement ou une évolution significative des normes et de la réglementation applicables aux activités du Groupe est susceptible d'entraîner une augmentation de coûts (mise en conformité, adaptation ou réorganisation des activités du Groupe) et avoir un effet défavorable significatif sur la rentabilité du Groupe, sa stratégie de croissance et sa performance opérationnelle et financière.

De même, une modification de la réglementation fiscale, une diminution ou la disparition des aides au logement venant réduire la solvabilité des locataires du Groupe pourrait avoir un impact important sur le marché de l'immobilier et, par conséquent, un effet défavorable significatif sur les activités, les résultats et la situation financière du Groupe.

### ***Risques liés aux activités de gestion***

Dans le cadre de ses activités de gestion, le Groupe est exposé au risque de non-commercialisation ou de baisse significative des taux d'occupation des actifs ainsi gérés, susceptible d'entraîner le non-renouvellement des mandats de gestion et des baux commerciaux conclus avec les propriétaires des biens gérés par le Groupe.

Bien que le Groupe bénéficie d'un fort taux de renouvellement, lié notamment au régime des baux commerciaux, une attrition importante du portefeuille des contrats commerciaux, non compensée par la conclusion de nouveaux mandats ou contrats, est susceptible d'affecter le résultat des activités de gestion du Groupe.

### ***Risques liés aux activités de promotion immobilière***

L'activité de promotion immobilière du Groupe est exposée à certains risques qui découlent notamment de la complexité et de la durée des projets, de la réglementation applicable, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires.

Ces risques comprennent notamment les risques de retard dans la phase d'exécution des travaux (intempéries, découverte de pollution, découverte de vestiges archéologiques...) ou les risques d'obtention tardive des autorisations administratives préalables à la construction ou de recours contre les permis de construire nécessaires aux projets.

La survenance de ces risques est susceptible d'entraîner des coûts et délais supplémentaires pour le Groupe, de conduire à la modification ou à l'abandon de l'opération envisagée ou d'entraîner le paiement d'indemnités de dédit ou d'immobilisation par le Groupe, ce qui serait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

En outre, les activités de promotion immobilière du Groupe sont soumises aux risques de non-commercialisation ou de décalage entre, d'une part, l'obtention de financements nécessaires à la réalisation de l'opération et, d'autre part, sa commercialisation, ce qui est susceptible de laisser le Groupe supporter en partie et temporairement le risque financier dans le cadre d'accords conclus avec les banques prêteuses ou les futurs acquéreurs (taux de pré-commercialisation convenu ou garantie locative accordée). Bien que le Groupe considère que le risque de non-commercialisation soit relativement circonscrit dans le temps et compensé en partie par sa capacité à générer des revenus locatifs dans l'intervalle nécessaire à la commercialisation complète d'une opération, la survenance des risques décrits ci-dessus ne pourrait être totalement exclue.



### ***Risques liés aux sous-traitants***

Dans le cadre de ses activités de promotion et de gestion immobilière, le Groupe a recours à de nombreux sous-traitants.

Malgré l'attention portée par le Groupe au choix de ces intervenants, le Groupe peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses activités, tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, des malfaçons, des travaux supplémentaires non anticipés, des coûts supplémentaires de mise aux normes ou de remédiation, ou des sinistres susceptibles d'entraîner la mise en jeu de la responsabilité du Groupe.

Dans certains cas, le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'il a fait réaliser ou qu'il exploite, même si la plupart de ces défauts sont susceptibles d'être couverts par les assurances légalement obligatoires ou relèvent principalement d'autres intervenants à l'acte de construction.

Par ailleurs, le Groupe est exposé au risque de défaillance ou de cessation d'activité de certains de ses sous-traitants ou à la baisse de qualité de leurs prestations ou produits qui pourraient entraîner une baisse de la qualité des prestations de services ou un ralentissement des chantiers en cours dans le cadre de projets de développement, restructuration ou rénovation, ainsi qu'un accroissement corrélatif des coûts associés, qui résulteraient notamment du remplacement des sous-traitants défaillants ou défectueux par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge du Groupe, ou encore de l'impossibilité de mettre en jeu les garanties légales ou contractuelles.

En outre, les activités du Groupe peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles en termes de qualité, de propreté et/ou de sécurité des immeubles, et/ou par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats du Groupe.

### ***Risques liés aux procédures contentieuses ou pré-contentieuses auxquelles le Groupe est partie et risque d'image***

Dans le cours normal de ses activités, le Groupe est susceptible d'être impliqué dans des procédures contentieuses ou pré-contentieuses visant à mettre en cause sa responsabilité au titre de prestations de services réalisées dans le cadre de ses activités de gestionnaire d'immeubles ou de résidences services, de syndic, ou de promotion immobilière.

La responsabilité pénale et civile du Groupe pourrait notamment être recherchée en cas de non-respect d'obligations légales ou réglementaires applicables aux immeubles concernés et aux prestations réalisées, en cas de dommages corporels liés à un défaut d'entretien ou de surveillance des parties communes des immeubles, ou encore en l'absence de mesures urgentes prises pour remédier à de graves désordres survenus au sein des immeubles.

A la date du présent document, il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrale (y compris toute procédure dont il 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.

Toutefois, bien que le Groupe porte une grande attention à la qualité de ses réalisations et de ses prestations, il ne peut être exclu qu'à l'avenir des réclamations exposées à l'encontre du Groupe puissent entraîner un niveau de responsabilité important pour le Groupe et ainsi avoir un effet

défavorable significatif sur l'activité, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

En outre, le Groupe est exposé à un risque d'image et de réputation en cas de défaillance sérieuse, que celle-ci soit réelle ou alléguée, dans la qualité des services rendus et de la qualité du parc immobilier exploité. Le Groupe ne peut garantir qu'il saura se préserver des conséquences dommageables pour sa réputation que pourrait avoir un éventuel accident, désastre, conflit d'intérêt ou litige l'impliquant et qui ferait l'objet d'une couverture médiatique importante, notamment si cet événement devait mettre en évidence des manquements graves, réels ou allégués du Groupe à ses obligations.

La survenance de tels événements, susceptibles de nuire gravement à la réputation du Groupe et d'affecter ainsi la capacité du Groupe à conserver la confiance de ses clients et à attirer de nouveaux clients, pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

#### ***Risques liés au coût des assurances et à la couverture qu'elles offrent***

Le Groupe veille à disposer des polices d'assurance nécessaires afin de couvrir les conséquences financières de la mise en jeu de sa responsabilité civile.

Néanmoins, le Groupe ne peut garantir que toutes les réclamations faites à son encontre ou que toutes les pertes subies soient et seront à l'avenir effectivement couvertes par ses assurances, ni que les polices en place seront toujours suffisantes pour couvrir tous les coûts et condamnations pécuniaires pouvant résulter de cette mise en cause.

En cas de mise en cause non couverte par les assurances ou excédant significativement le plafond des polices d'assurances, ou encore en cas de demande de remboursement importante par les assurances, les coûts et condamnations y afférents pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les activités du Groupe, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

#### ***Risques liés aux systèmes d'information***

Les systèmes d'information et les outils informatiques déployés par le Groupe constituent des moyens essentiels dans le fonctionnement de son activité. Ces systèmes d'information, nécessaires notamment à la gestion de ses clients, à la gestion de ses ressources humaines, ainsi que pour l'organisation de ses procédures de contrôle de gestion et de contrôle interne sont soumis à un certain nombre de risques comprenant notamment : les risques d'attaques informatiques ou d'infections virales, d'atteinte à l'intégrité des ressources (incendie, panne matérielle/logicielle ou malveillance ciblée), d'atteinte à la confidentialité des données ou de perte de données.

Bien que le Groupe dispose de systèmes de sauvegarde relatifs à ses bases de données et autres outils informatiques et ait mis en place des procédures de contrôle en vue d'éviter la survenance des risques identifiés ci-dessus, la survenance d'un ou plusieurs de ces risques ne peut être écartée.

La réalisation de tels événements, la défaillance de ces systèmes d'information et la destruction ou la perte des bases de données est susceptible de perturber l'activité du Groupe, d'avoir un effet défavorable significatif sur sa situation financière et ses résultats, d'exposer le Groupe et ses collaborateurs à des sanctions pénales ou civiles ou de porter atteinte à la réputation du Groupe.

### ***Risques liés aux relations avec les principaux actionnaires/personnes clés***

Le succès du Groupe dépend dans une large mesure de la qualité et de l'expérience de son équipe dirigeante et de ses cadres dirigeants. Bien que le Groupe ait, compte tenu de sa croissance, renforcé substantiellement ses équipes de direction au cours des dernières années et ait mis en place une politique actionnariale visant à fidéliser ses principaux cadres dirigeants, il ne peut être assuré que ces dirigeants et d'autres salariés clés continueront de travailler pour le Groupe à l'avenir.

Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes, ou encore l'incapacité du Groupe à attirer, former, conserver et motiver des salariés et des cadres hautement qualifiés, pourrait peser sur la capacité du Groupe à continuer à se développer, et avoir un effet négatif significatif sur son activité, ses perspectives de développement, sa situation financière et ses résultats.

## **3 RISQUES FINANCIERS**

*A la date du présent document, le Groupe n'intervenant pas sur un marché réglementé ou spéculatif, les risques de marché et de prix sont donc inexistantes. Toutefois, dans le cadre de ses activités, le Groupe peut être exposé à certains types de risques financiers : risques de crédit/contrepartie, risques de taux et risques de liquidité, tels que décrits ci-dessous.*

### ***Risques de crédit/contrepartie***

Les risques de crédit sont présentés aux notes 5-8 et 6-1 des comptes consolidés audités du Groupe relatifs à l'exercice comptable clos le 31 décembre 2012, débutant respectivement en pages 25 et 26 du Rapport Annuel 2012.

Le risque de crédit et de contrepartie concerne le risque de non-recouvrement de créances clients, ainsi que le risque de défaillance d'établissements bancaires.

Bien que le risque de non recouvrement de ces créances soit jugé comme faible par le Groupe compte tenu notamment (i) de l'existence de produits constatés d'avance directement liés aux ventes d'appartements, (ii) de l'encaissement de dépôts de garantie locative, (iii) de créances clients à moins d'un an, (iv) d'absence de concentration et de dépendance à l'égard de quelques clients ou locataires significatifs et (v) de créances à plus de 60 jours provenant essentiellement de clients « entreprises » catégorisés à risque faible, le Groupe ne saurait totalement exclure le risque de défaillance et de non recouvrement de ses créances clients, ce qui serait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives de développement, sa situation financière et ses résultats.

En outre, le Groupe entretient des relations régulières avec de multiples établissements appartenant à de grands groupes bancaires de premier plan au titre de ses financements (exploitation et *corporate*), des garanties qu'il doit donner ou qu'il reçoit, des placements de trésorerie qu'il effectue ou encore des instruments financiers qu'il souscrit dans le cadre de sa politique de couverture. Bien que le Groupe répartisse ses relations bancaires entre différents établissements, le Groupe peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire avec lequel il est en relation, notamment dans le cadre d'un événement systémique, ce qui serait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives de développement, sa situation financière et ses résultats.

### ***Risques de taux – Risques liés aux instruments de couverture***

Le Groupe a mis en place une politique de couverture visant à se prémunir face à l'évolution des taux d'intérêts à moyen et long terme.

Les emprunts long terme conclus par la SARL Foncière Paris Opéra et par la SAS Relais Spa Roissy ont fait l'objet de swaps de taux visant à couvrir le Groupe contre les fluctuations de taux variables des emprunts ainsi contractés. Ces swaps de taux sont valorisés conformément aux modèles standards du marché et, conformément aux normes IFRS, évalués à leur juste valeur. A ce titre, les swaps de taux, ont fait ressortir au 31 décembre 2012 une perte latente de 1,58 million d'euros qui impacte les capitaux propres à hauteur de 1,05 million d'euros, après déduction d'un crédit d'impôt latent.

Aucune garantie ne peut être donnée par le Groupe s'agissant de l'adéquation de la politique de couverture mise en place ou ses résultats.

### ***Risques de liquidité sur le marché secondaire des Obligations***

Les emprunts bancaires contractés par l'Emetteur et le Groupe comportent un certain nombre de clauses restrictives et de ratios financiers que le Groupe, à ce jour, a toujours respectés.

Les restrictions attachées aux emprunts bancaires du Groupe pourraient :

- affecter sa capacité à obtenir à l'avenir des financements supplémentaires, pour réaliser des acquisitions, des investissements ou pour tout autre besoin ;
- l'obliger à consacrer une fraction importante de ses flux de trésorerie d'exploitation au paiement des intérêts, réduisant ainsi sa capacité à financer son fonds de roulement et ses dépenses d'investissement ;
- venir réduire sa capacité à distribuer des dividendes ; et
- affaiblir sa position concurrentielle face à des concurrents disposant de moyens financiers supérieurs.

La capacité future du Groupe à respecter les restrictions et obligations contractuelles contenues dans certains emprunts, ou encore à refinancer ou rembourser ses emprunts selon les modalités qui y sont prévues, dépendra notamment de ses performances opérationnelles futures et pourrait être affectée par de nombreux facteurs indépendants de sa volonté.

Le non-respect des engagements contractuels pourrait entraîner l'exigibilité anticipée des sommes dues au titre de ces crédits, de sorte que le Groupe pourrait être conduit à réduire ou retarder ses dépenses d'investissement, chercher à obtenir des capitaux supplémentaires ou encore restructurer sa dette.

## FACTEURS DE RISQUE RELATIFS AUX OBLIGATIONS

### 1 Émetteur non coté – information publiquement disponible limitée

A la date du présent Prospectus l'Émetteur n'est pas coté sur un marché réglementé et n'est donc pas soumis aux obligations d'information applicables à d'autres émetteurs cotés sur un marché réglementé. En conséquence, les informations publiquement disponibles sur l'Émetteur et son Groupe sont, et demeureront, limitées.

### 2 Acquérir des obligations est un investissement qui peut ne pas convenir à tous les investisseurs

L'investissement dans les Obligations implique une connaissance et une expérience des opérations sur les marchés de capitaux et des obligations ainsi qu'une correcte évaluation des risques inhérents aux Obligations.

Les investisseurs ne devront prendre leur décision qu'après une étude approfondie des informations contenues dans le présent Prospectus et des informations d'ordre général relatives aux Obligations.

Les investisseurs potentiels devront s'assurer qu'ils ont les ressources financières suffisantes pour supporter les risques inhérents à l'acquisition d'Obligations.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de comprendre parfaitement la nature des Obligations et des risques qui en découlent et de vérifier l'adéquation d'un tel investissement au regard de leur situation financière. Il est également recommandé aux investisseurs potentiels de procéder à leur propre analyse des aspects juridiques, fiscaux, comptables et réglementaires de l'acquisition d'Obligations. Les investisseurs potentiels devront être capables d'évaluer (seuls ou avec l'assistance d'un conseiller financier) les évolutions économiques et autres facteurs qui pourraient affecter leur investissement et leur capacité à supporter les risques qui en découlent.

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.

### 3 Remboursement anticipé des Obligations dans des circonstances limitées

Les porteurs d'Obligations (les « **Porteurs** ») ne sont autorisés à demander le remboursement anticipé des Obligations que dans des circonstances limitées : en cas de Changement de Contrôle, de Remboursement anticipé en cas de Paiement Prohibé, de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée et, sous certaines conditions (visées au paragraphe 2.9.3 des Modalités), en cas de Non-Respect de Ratio (tel que ce terme est défini au paragraphe 2.7 « Intérêts » des Modalités). Les Porteurs ne pourront demander le remboursement anticipé des Obligations que conformément aux Modalités des Obligations.

### 4 Représentation des Porteurs et droit des procédures collectives

Le droit des entreprises en difficulté prévoit qu'en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de sauvegarde financière accélérée ou de redressement judiciaire de l'Émetteur, tous les créanciers titulaires d'obligations émises en France ou à l'étranger (y

compris les Porteurs) sont regroupés en une assemblée générale unique. Les dispositions relatives à la représentation des Obligations contenues dans le présent Prospectus seront écartées dans la mesure où elles dérogent aux dispositions impératives du droit des entreprises en difficulté applicables dans le cadre de telles procédures.

Ces dispositions prévoient que l'assemblée générale unique veille à la défense des intérêts communs de ces créanciers (y compris les Porteurs) et délibère, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde, de sauvegarde financière accélérée ou de redressement. L'assemblée générale unique peut notamment (i) se prononcer en faveur d'une augmentation des charges des porteurs d'obligations (y compris les Porteurs) par la mise en place de délais de paiement et/ou l'octroi d'un abandon total ou partiel des créances obligataires, (ii) consentir un traitement différencié entre les porteurs d'obligations (y compris les Porteurs) si les différences de situation le justifient ; et/ou (iii) ordonner une conversion de créances (y compris les Obligations) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'assemblée générale unique sont prises à la majorité des deux tiers du montant des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote, nonobstant toute clause contraire et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission. Aucun quorum ne s'applique.

## **5 Modification des Modalités des Obligations**

Les Porteurs seront groupés en une masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. L'assemblée générale des Porteurs ne peut ni acquérir ni accroître les charges des Porteurs ni établir un traitement inégal entre les Porteurs d'une même masse.

Toutefois, elle délibère sur toutes mesures ayant pour objet d'assurer la défense des obligataires et l'exécution du contrat d'emprunt ainsi que toute proposition tendant à la modification des Modalités des Obligations. Toute modification approuvée par l'assemblée générale s'imposera à l'ensemble des Porteurs y compris ceux qui ont voté contre la résolution considérée ou qui n'étaient pas présents ou représentés à l'assemblée générale.

## **6 Droits et taxes**

Les acquéreurs et les vendeurs d'Obligations doivent savoir qu'il est possible qu'ils aient à payer des impôts et taxes en application des lois et pratiques de l'État dans lequel les Obligations sont transférées et/ou dans lequel un quelconque actif est délivré.

## **7 Risques liés à un changement législatif**

Les Modalités des Obligations sont régies par le droit français à la date du présent Prospectus. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française postérieure à la date du présent Prospectus.

## **8 Clause de maintien à leur rang des Obligations - Possibilité pour l'Émetteur de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toutes sûretés sur lesdits biens**

L'Émetteur s'est engagé conformément au paragraphe 2.5 « Maintien de l'emprunt à son rang » des Modalités des Obligations, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne conférer, ou ne laisser subsister, d'hypothèque, de nantissement, de

privilège ou toute autre sûreté réelle (une « **Sûreté** ») sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, aux fins de garantir toute dette d'emprunt présente ou future émise par l'Émetteur ou toute Sûreté consentie au titre d'une garantie accordée dans le cadre d'une dette d'emprunt de l'une quelconque de ses Filiales, sans consentir, au plus tard à la même date, des Sûretés équivalentes ou de même rang aux présentes Obligations.

Cette clause ne s'applique pas (i) aux dettes d'emprunt bénéficiant à la date des présentes de Sûretés, ni aux Sûretés futures consenties dans le cadre d'un éventuel refinancement desdites dettes d'emprunt existantes et bénéficiant à la date des présentes de Sûretés, (ii) ni à toute autre Sûreté Autorisée.

Pour les besoins des Modalités des Obligations, le terme « **Sûreté Autorisée** » désigne toute Sûreté (à l'exclusion de toute Sûreté portant sur les actions ordinaires de l'Émetteur) qui pourrait être accordée sur un actif donné (actif immobilier ou titres de société (ci-après un « **Actif** »)), en garantie d'une dette d'emprunt contractée spécifiquement pour le financement ou le refinancement dudit Actif à l'occasion :

(i) de l'acquisition de cet Actif ; ou

(ii) d'une opération de promotion, d'une opération de développement ou une opération patrimoniale relative à cet Actif.

L'engagement de l'Émetteur n'affecte par ailleurs en rien sa liberté de disposer de la propriété de ses biens (en ce compris les titres de toute filiale et/ou participation) ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens.

## **9 Restrictions financières limitées**

L'Émetteur 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'Émetteur et de diminuer sa qualité de crédit. Bien que l'Émetteur s'engage envers les Porteurs à respecter un ratio financier (tel que décrit à l'Article 2.7 des Modalités), les Modalités ne comportent pas d'autres restrictions visant à protéger les Porteurs contre toute évolution défavorable de la situation financière de l'Émetteur ou du Groupe, notamment en matière d'amortissement ou de réduction du capital, de capacité d'investissement ou de versement de dividendes.

## **10 Structure de société de holding**

L'Émetteur est une société holding du Groupe dont la quasi-totalité des actifs consistent en la détention de participations dans ses filiales.

L'Émetteur dépend de ses filiales d'exploitation, portant la majorité des actifs du Groupe, pour générer des flux de trésorerie et disposer des moyens nécessaires au versement éventuel de dividendes ou à toute autre forme de distribution à ses actionnaires, et/ou pour assurer le service et le remboursement de sa dette, notamment pour payer les intérêts dûs au titre des Obligations et rembourser les Obligations.

La capacité des filiales de l'Émetteur à faire remonter des dividendes ou d'autres flux de trésorerie dépendra notamment du résultat de ses filiales et est susceptible d'être limitée en raison de dispositions légales ou réglementaires ou d'autres restrictions ou obligations contractuelles éventuellement applicables à ses filiales.

Par ailleurs, l'émission des Obligations ne fait pas l'objet d'une quelconque garantie accordée à l'Émetteur par ses filiales et, en conséquence, les Porteurs ne bénéficient pas de recours contre les filiales de l'Émetteur.

## **11 Capacité de l'Émetteur à payer les intérêts ou rembourser les Obligations**

L'Émetteur pourrait ne pas avoir les capacités de payer les intérêts ou de rembourser les Obligations à leur échéance. De même, il pourrait se voir contraint de rembourser la totalité des Obligations en cas de défaut ou tout ou partie des Obligations en cas de Changement de Contrôle (voir paragraphe 2.9 « Remboursement anticipé en cas de Changement de Contrôle » des Modalités des Obligations) de l'Émetteur. Si le Représentant de la Masse sur décision de l'ensemble des Porteurs ou certains Porteurs, selon le cas, devait exiger de l'Émetteur le remboursement des Obligations à la suite d'un cas de défaut ou en cas de Changement de Contrôle, l'Émetteur ne peut garantir qu'il sera en mesure de verser l'intégralité du montant requis. La capacité de l'Émetteur à rembourser les Obligations dépendra notamment de sa situation financière au moment du remboursement et pourra être limitée par la législation applicable, par les termes de son endettement ainsi que, le cas échéant, par les modalités des nouveaux financements en place à cette date et qui pourront remplacer, augmenter ou modifier sa dette existante ou future. Par ailleurs, tout défaut de paiement de l'Émetteur au titre des Obligations pourrait constituer un cas de défaut au titre d'un autre emprunt.

## **12 Absence de garantie de placement**

La présente émission ne fait pas l'objet d'une garantie de placement et ne sera pas réalisée si le montant des souscriptions n'atteint pas un montant minimum de 20 000 000 euros. Les ordres de souscription passés deviendront alors caducs et l'offre sera annulée.

## **13 Notation**

L'Émetteur a reçu la notation BBB+ (perspective stable) par CPR. Une notation peut ne pas refléter totalement l'impact potentiel des risques liés à la structure, au marché, les autres facteurs de risques discutés ci-dessus ou d'autres facteurs susceptibles d'avoir un impact sur la valeur des Obligations. Une notation n'est pas une recommandation d'achat, de vente, ni de détention de titres et peut faire l'objet d'une suspension, d'une modification ou d'un retrait à tout moment de la part de l'agence de notation ayant attribué cette notation.

## **14 Risques relatifs au marché**

### **14.1 Risques liés aux taux d'intérêt**

L'évolution des taux d'intérêt peut affecter défavorablement la valeur des Obligations. En règle générale, les prix des Obligations à taux fixe augmentent lorsque les taux d'intérêt baissent et diminuent lorsque les taux d'intérêt augmentent.

### **14.2 Revente avant échéance**

Les Modalités financières des Obligations ont été élaborées dans la perspective d'un investissement jusqu'à la date d'échéance, soit le 23 octobre 2019. En conséquence, si le Porteur revend les Obligations à une autre date, cette cession s'effectuera à un prix qui peut ne pas correspondre au nominal des Obligations. Le



Porteur prend donc un risque en capital non mesurable *a priori* s'il réalise son investissement avant échéance.

#### **14.3 Risque de liquidité**

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris. Cependant, aucune assurance ne peut être donnée qu'un marché actif pour les Obligations se développera ou que les Porteurs seront en mesure de céder leurs Obligations sur ce marché à des conditions de prix et de liquidité satisfaisantes. Par ailleurs, la liquidité des Obligations pourrait être influencée par la taille définitive de l'émission. Ainsi, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de céder leurs Obligations à un prix égal au pair et éventuellement connaître une perte en nominal. Par ailleurs, les échanges sur Obligations entre investisseurs institutionnels qui portent sur des quantités importantes sont généralement réalisés hors marché. En conséquence, tous les investisseurs pourraient ne pas avoir accès à ce type de transaction et notamment à leurs conditions de prix. Il n'existe aucune obligation de constituer un marché pour les Obligations.

#### **14.4 Volatilité du marché**

Le marché des obligations est influencé par les conditions économiques et de marché et, à des degrés divers, par les taux d'intérêt, les taux de change et d'inflation en Europe et hors d'Europe. Il ne peut être garanti que des événements en France, en Europe ou ailleurs n'engendreront pas une volatilité des marchés ou qu'une telle volatilité n'affectera pas défavorablement la valeur de marché des Obligations.

#### **14.5 Risques de change**

L'Émetteur assurera les paiements dus au titre des Obligations en euros. Tout Porteur dont les activités financières sont réalisées principalement dans une devise autre que l'euro doit prendre en considération les risques de fluctuation des taux de change avec l'euro ainsi que les modifications de règles de contrôle des changes. Une appréciation de la valeur de la devise du Porteur par rapport à l'euro diminuerait dans la devise du Porteur la contre-valeur des paiements (intérêts, remboursement) reçus au titre des Obligations, la valeur de marché des Obligations et donc le rendement des Obligations pour son Porteur.

En outre, les gouvernements et autorités monétaires pourraient imposer des contrôles de change qui pourraient affecter le taux de change applicable. De ce fait, les Porteurs pourraient percevoir un montant en principal ou intérêts inférieur à celui prévu, voire aucun de ces montants.

## INCORPORATION PAR REFERENCE

Le présent Prospectus doit être lu et interprété avec les sections énumérées dans le tableau ci-après extraites :

- du rapport annuel 2011 du Groupe qui contient les comptes consolidés audités du Groupe relatifs à l'exercice comptable clos le 31 décembre 2011, (le « **Rapport Annuel 2011** ») ;
- du rapport annuel 2012 du Groupe qui contient les comptes consolidés audités du Groupe relatifs à l'exercice comptable clos le 31 décembre 2012, (le « **Rapport Annuel 2012** »).

Les sections énumérées dans le tableau ci-après extraites du Rapport Annuel 2011 et du Rapport Annuel 2012 publiés préalablement au présent Prospectus sont incorporées par référence et font partie du présent Prospectus.

Des exemplaires papier du Rapport Annuel 2011 et du Rapport Annuel 2012 sont disponibles sans frais auprès de l'Émetteur, 42, avenue George V, 75008 Paris, France. Ils peuvent également être consultés sur la page suivante du site Internet de l'Émetteur ([www.groupe-reside-etudes.com/finance](http://www.groupe-reside-etudes.com/finance)).

Informations incorporées par référence	Numéro de page
<i>(Annexe IX du Règlement Européen 809/2004/CE du 29 avril 2004 telle que modifiée)</i>	
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>	
1.1 Déclarer toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement et, le cas échéant, de certaines parties de celui-ci – auquel cas ces parties doivent être indiquées. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction; lorsqu'il s'agit de personnes morales, indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.	N/A

Informations incorporées par référence	Numéro de page
<p>1.2 Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans la partie du document d'enregistrement dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.</p>	N/A
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	
<p>2.1 Donner le nom et l'adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur, pour la période couverte par les informations financières historiques (indiquer aussi l'appartenance à un organisme professionnel).</p>	N/A
<p>2.2 Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été re-désignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants.</p>	N/A
<b>3. FACTEURS DE RISQUE</b>	
<p>3.1. Mettre en évidence, dans une section intitulée «facteurs de risque», les facteurs de risque pouvant altérer la capacité de l'émetteur à remplir les obligations que lui imposent ses titres à l'égard des investisseurs.</p>	N/A
<b>4. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>	
<i>4.1. Histoire et évolution de la société</i>	
<p>4.1.1. Indiquer: la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur ;</p>	N/A
<p>4.1.2. le lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur ;</p>	N/A
<p>4.1.3. la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsqu'elle n'est pas indéterminée ;</p>	N/A
<p>4.1.4. le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, son pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire) ;</p>	N/A
<p>4.1.5. tout événement récent propre à l'émetteur et</p>	N/A

Informations incorporées par référence	Numéro de page
intéressant, dans une mesure importante, l'évaluation de sa solvabilité.	
<b>5. APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	
<i>5.1. Principales activités</i>	
5.1.1. Décrire les principales activités de l'émetteur, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis ;	N/A
5.1.2. indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	N/A
<b>6. ORGANIGRAMME</b>	
6.1. Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur ;	N/A
6.2. Si l'émetteur est dépendant d'autres entités du groupe, ce fait doit être clairement stipulé, et le lien de dépendance expliqué.	N/A
<b>7. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>	
7.1. Fournir une déclaration attestant qu'aucune détérioration significative n'a affecté les perspectives de l'émetteur, depuis la date de ses derniers états financiers vérifiés et publiés.	N/A
Si l'émetteur n'est pas en mesure de fournir une telle déclaration, communiquer les détails de la détérioration significative qui est survenue.	N/A
<b>8. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	
Si l'émetteur choisit d'inclure une prévision ou une estimation du bénéfice dans le document d'enregistrement, celui-ci doit contenir les informations visées aux points 8.1 et 8.2.	N/A
8.1. Fournir une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation.	N/A
Il convient d'opérer une distinction nette entre les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance et les hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence. Ces hypothèses doivent, en outre, être aisément compréhensibles par les investisseurs, être spécifiques et précises et ne pas avoir trait à l'exactitude générale des estimations sous-tendant la prévision.	N/A
8.2. Toute prévision du bénéfice exposée dans le document d'enregistrement doit être accompagnée d'une déclaration	N/A

Informations incorporées par référence	Numéro de page
confirmant que la prévision a été adéquatement établie sur la base indiquée et que la base comptable utilisée est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur.	
8.3. La prévision ou l'estimation du bénéfice doit être élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques.	N/A
<b>9. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE</b>	
9.1. Donner le nom, l'adresse et la fonction, dans la société émettrice, des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de cette société émettrice lorsque ces activités sont significatives par rapport à celle-ci :	
a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance ;	N/A
b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions.	N/A
9.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance.	
Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'une quelconque des personnes visées au point 9.1 et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration le précisant doit être faite.	N/A
<b>10. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
10.1. Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'assurer qu'il ne soit pas exercé de manière abusive.	N/A
10.2. Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.	N/A
<b>11. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>	
11.1. Informations financières historiques	
Fournir des informations financières historiques vérifiées pour les deux derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi à chaque exercice. Si l'émetteur a modifié sa date de référence comptable durant la période pour laquelle des informations financières historiques sont exigées, les	

Informations incorporées par référence	Numéro de page
<p>informations financières historiques vérifiées couvrent, entre une période de vingt-quatre mois au moins ou toute la période d'activité de l'émetteur, celle des deux qui est la plus courte. Pour les émetteurs de la Communauté, ces informations financières doivent être établies conformément au règlement (CE) No. 1606/2002 ou, si celui-ci n'est pas applicable, aux normes comptables nationales d'un État membre. Pour les émetteurs des pays tiers, elles doivent être établies conformément aux normes comptables internationales adoptées en application de la procédure prévue à l'article 3 du règlement (CE) No. 1606/2002 ou aux normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes à ces normes. Autrement, les informations suivantes doivent être incluses dans le document d'enregistrement :</p>	
<p>a) une déclaration mettant en évidence le fait que les informations financières historiques incluses dans le document d'enregistrement n'ont pas été élaborées conformément aux normes comptables internationales adoptées en application de la procédure prévue à l'article 3 du règlement (CE) No. 1606/2002 et qu'elles pourraient présenter des différences significatives par rapport à l'application dudit règlement ;</p>	N/A
<p>b) immédiatement après les informations financières historiques, une description des différences existant entre les normes comptables internationales adoptées en application de la procédure prévue à l'article 3 du règlement (CE) No. 1606/2002 et les principes comptables appliqués par l'émetteur dans l'élaboration de ses états financiers annuels.</p>	N/A
<p>Les informations financières historiques vérifiées et publiées pour le dernier exercice disponible doivent être établies et présentées sous une forme compatible avec celle qui sera adoptée dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables auxdits états financiers annuels.</p>	N/A
<p>Si elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières vérifiées exigées au titre de la présente rubrique doivent inclure au minimum :</p>	
<p>a) le bilan ;</p>	<p>Rapport Annuel 2011, page 13 Rapport Annuel 2012, page 15</p>
<p>b) le compte de résultat ;</p>	<p>Rapport Annuel 2011, page 14 Rapport Annuel 2012, page 16</p>
<p>c) les méthodes comptables et notes explicatives.</p>	<p>Rapport Annuel 2011, pages 16 à 28</p>

Informations incorporées par référence	Numéro de page
	Rapport Annuel 2012, pages 18 à 33
Les informations financières historiques annuelles doivent faire l'objet d'une vérification indépendante ou d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente. Autrement, les informations suivantes doivent être incluses dans le document d'enregistrement :	Rapport Annuel 2011, page 29 et 31 Rapport Annuel 2012, page 34 et 35
a) une déclaration mettant en évidence les normes d'audit appliquées ;	N/A
b) une explication de tout écart significatif par rapport aux normes internationales d'audit.	N/A
11.2. États financiers	
Si l'émetteur établit ses états financiers annuels à la fois sur une base individuelle et consolidée, inclure au moins, dans le document d'enregistrement, les états financiers annuels consolidés.	Rapport Annuel 2011, pages 13 à 15 Rapport Annuel 2012, pages 15 à 17
11.3. Vérification des informations financières historiques annuelles	
11.3.1. Fournir une déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées. Si les contrôleurs légaux ont refusé d'établir un rapport d'audit sur les informations financières historiques, ou si ce rapport d'audit contient des réserves ou des mises en garde sur l'impossibilité d'exprimer une opinion, ce refus, ces réserves ou ces mises en garde doivent être intégralement reproduits et assortis d'une explication.	N/A
11.3.2. Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été vérifiées par les contrôleurs légaux.	N/A
11.3.3. Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été vérifiées.	N/A
11.4. Date des dernières informations financières	31 décembre 2012
11.4.1. Le dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées ne peut remonter à plus de 18 mois avant la date du document d'enregistrement.	N/A

Informations incorporées par référence	Numéro de page
11.5. Procédures judiciaires et d'arbitrage	
Indiquer, pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.	N/A
<b>12. CONTRATS IMPORTANTS</b>	
Résumer sommairement tous les contrats importants (autres que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) pouvant conférer à tout membre du groupe un droit ou une obligation ayant une incidence importante sur la capacité de l'émetteur à remplir les obligations que lui imposent les valeurs mobilières émises à l'égard de leurs détenteurs.	N/A
<b>13. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS</b>	
13.1 Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, indiquer le nom de cette personne, son adresse professionnelle, ses qualifications et, le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si cette déclaration ou ce rapport a été produit à la demande de l'émetteur, joindre une déclaration précisant que ce document a été inclus ainsi que la forme et le contexte dans lesquels il a été inclus, avec mention du consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du document d'enregistrement.	N/A
13.2 Lorsque des informations proviennent d'une tierce partie, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	N/A
<b>14. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	
Fournir une déclaration attestant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés :  a) l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur ;	N/A



Informations incorporées par référence	Numéro de page
<p>b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;</p> <p>c) les informations financières historiques de l'émetteur ou, dans le cas d'un groupe, les informations financières historiques de l'émetteur et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.</p> <p>Indiquer où les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique ou par voie électronique.</p>	

## MODALITÉS DES OBLIGATIONS

### 1 CADRE DE L'ÉMISSION

#### 1.1 Autorisations

Conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce, le Conseil d'administration de l'Emetteur réuni le 23 mai 2013 a autorisé l'émission d'obligations à concurrence d'un montant nominal maximum de 50 000 000 euros et a décidé, pour une période d'un an, de déléguer à Philippe Nicolet, Président Directeur Général, les pouvoirs nécessaires à l'effet de mettre en œuvre l'émission d'obligations et d'en arrêter les Modalités définitives.

L'émission des Obligations a été décidée par Philippe Nicolet, Président Directeur Général de l'Emetteur, le 15 octobre 2013.

#### 1.2 Nombre et valeur nominale des titres

Le montant nominal de l'émission sera compris entre un minimum de 20 000 000 euros et un maximum de 50 000 000 euros. Le nombre d'Obligations sera compris entre 200 et 500 Obligations, chacune d'une valeur nominale unitaire de 100 000 euros.

Le montant définitif de l'émission sera déterminé le 23 octobre 2013 et fera l'objet d'un communiqué par l'Emetteur.

La présente émission ne fait pas l'objet d'une garantie de placement et ne sera pas réalisée si le montant des souscriptions n'atteint pas un montant minimum de 20 000 000 euros. Les ordres de souscription passés deviendront alors caducs et l'offre sera annulée.

### 2 CARACTÉRISTIQUES DES OBLIGATIONS

#### 2.1 Nature, forme et délivrance des titres

Les Obligations revêtiront la forme au porteur.

En conséquence, les droits des titulaires (les « **Porteurs** ») seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres d'un intermédiaire financier habilité de leur choix.

Les Obligations seront inscrites en compte le 23 octobre 2013.

La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et R.211-1 du Code monétaire et financier.

Euroclear France assurera la compensation des Obligations entre teneurs de comptes.

Code ISIN : FR0011594704

Code commun : 098286489

## 2.2 Prix d'émission

100 % soit 100 000 euros par Obligation, payable en une seule fois à la Date d'Émission.

## 2.3 Date d'émission, de jouissance et de règlement-livraison des Obligations

23 octobre 2013 (la « **Date d'Émission** »).

## 2.4 Rang des Obligations

Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et (sous réserve des stipulations du paragraphe 2.5 « Maintien de l'emprunt à son rang » des Modalités des Obligations) non assortis de sûretés de l'Émetteur venant au même rang sans préférence entre eux et (sous réserve des exceptions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements non subordonnés et non assortis de sûretés, présents ou futurs, de l'Émetteur.

## 2.5 Maintien de l'emprunt à son rang

L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne conférer, ou ne laisser subsister, d'hypothèque, de nantissement, de privilège ou toute autre sûreté réelle (une « **Sûreté** ») sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, aux fins de garantir toute dette d'emprunt présente ou future émise par l'Émetteur ou toute Sûreté consentie au titre d'une garantie accordée dans le cadre d'une dette d'emprunt de l'une quelconque de ses Filiales, sans consentir, au plus tard à la même date, des Sûretés équivalentes ou de même rang aux présentes Obligations.

La présente clause ne s'applique pas (i) aux dettes d'emprunt bénéficiant à la date des présentes de Sûretés, ni aux Sûretés futures consenties dans le cadre d'un éventuel refinancement desdites dettes d'emprunt existantes et bénéficiant à la date des présentes de Sûretés, (ii) ni à toute autre Sûreté Autorisée.

Pour les besoins des Modalités des Obligations, le terme « **Sûreté Autorisée** » désigne toute Sûreté (à l'exclusion de toute Sûreté portant sur les actions ordinaires de l'Émetteur) qui pourrait être accordée sur un actif donné (actif immobilier ou titres de société (ci-après un « **Actif** »)), en garantie d'une dette d'emprunt contractée spécifiquement pour le financement ou le refinancement dudit Actif à l'occasion :

(i) de l'acquisition de cet Actif ; ou

(ii) d'une opération de promotion, d'une opération de développement ou une opération patrimoniale relative à cet Actif.

L'engagement de l'Émetteur n'affecte par ailleurs en rien sa liberté de disposer de la propriété de ses biens (en ce compris les titres de toute filiale et/ou participation) ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens.

## 2.6 Assimilations ultérieures

Au cas où l'Émetteur émettrait ultérieurement de nouvelles obligations jouissant à tous égards de droits identiques à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du premier paiement d'intérêts y afférent), l'Émetteur pourra, sans requérir le consentement des porteurs d'Obligations (les « **Porteurs** ») et à

condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des obligations des émissions successives unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur service financier et à leur négociation. L'ensemble des porteurs sera alors regroupé en une masse unique.

## 2.7 Intérêts

Les Obligations portent un intérêt de 5,20 % l'an (soit 5 200 euros par Obligation) (le « **Coupon Initial** »), payable annuellement à terme échu le 23 octobre de chaque année (la « **Date de Paiement d'Intérêts** ») et pour la première fois le 23 octobre 2014.

Nonobstant ce qui précède si, à une Date de Paiement d'Intérêts donnée, le ratio de levier (le « **Ratio** »), est supérieur ou égal à 0,85, le taux d'intérêt applicable à ladite Date de Paiement d'Intérêts sera majoré de 1,25 % l'an (soit 1 250 euros supplémentaires par Obligation) (le « **Coupon Majoré** »).

Chaque année, le Ratio sera calculé sur la base des derniers comptes consolidés annuels disponibles de l'Emetteur en prenant pour référence le 31 décembre de l'exercice écoulé (la « **Date Test Annuelle** ») afin de déterminer le montant d'intérêts dû à la prochaine Date de Paiement d'Intérêts qui sera égal, selon le cas, au Coupon Initial, ou au Coupon Majoré.

Si, à la Date Test Annuelle suivant l'applicabilité d'un Coupon Majoré le Ratio est strictement inférieur à 0,85, le montant d'intérêts dû au titre de la prochaine Date de Paiement d'Intérêts sera égal au Coupon Initial.

Le « **Ratio** » désigne, à toute Date Test, un ratio financier résultant de la division du montant des Dettes Financières Consolidées à la Date Test concernée par le montant des Fonds Propres Consolidés à la Date Test concernée.

Pour les besoins des présentes Modalités,

« **Date Test** » désigne une Date Test Annuelle et/ou, le cas échéant, une Date Test Semestrielle.

« **Date Test Annuelle** » désigne le 31 décembre de l'exercice écoulé.

« **Date Test Semestrielle** » désigne le 30 juin suivant l'exercice écoulé.

« **Dettes Financières Consolidées** » désigne, à une date donnée, sur la base des comptes consolidés annuels ou, le cas échéant, des états financiers semestriels, de l'Emetteur à la date considérée :

- le montant total des emprunts et dettes financières à court, moyen et long terme contractés auprès des banques ou organismes financiers non affectés à des opérations de promotion et à des opérations patrimoniales ;
- diminué de la trésorerie disponible.

« **Fonds Propres Consolidés** » désigne, à une date donnée, sur la base des comptes consolidés annuels ou, le cas échéant, des états financiers semestriels, de l'Emetteur à la date considérée (incluant les intérêts minoritaires) :

- le capital social de l'Emetteur ;
- augmenté des primes ;
- augmenté des réserves consolidées ;

- augmenté du report à nouveau ;
- augmenté du résultat net consolidé.

L'Émetteur fera publier, conformément au paragraphe 2.18 des Modalités, et fera parvenir au Représentant de la Masse et à l'Agent Payeur, au plus tard 180 jours après la clôture des comptes consolidés annuels de l'Émetteur concernés, un certificat signé des commissaires aux comptes de l'Émetteur attestant du niveau du Ratio et détaillant son calcul (le « **Certificat** »). Le Certificat attestera également du taux d'intérêt applicable à la prochaine Date de Paiement d'Intérêts en fonction du Ratio.

Pour le calcul du Ratio prévu au présent paragraphe, il convient de prendre en considération les normes comptables applicables à la date d'arrêté des comptes de l'exercice précédant la Date d'Émission des Obligations. Dans l'hypothèse d'une évolution de ces normes, les comptes consolidés de l'Émetteur seront ajustés pour effectuer les calculs du Ratio sur la base des normes comptables applicables à la Date d'Émission des Obligations.

Tout montant d'intérêt afférent à une période d'intérêt inférieure à une année entière sera calculé en appliquant à la valeur nominale des Obligations le produit (a) du taux nominal annuel ci-dessus et (b) du rapport entre (x) le nombre de jours exacts courus depuis la précédente Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Émission) et (y) le nombre de jours compris entre la prochaine Date de Paiement d'Intérêts (exclue) et la précédente Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, la Date d'Émission) (incluse), soit 365 jours ou 366 jours.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement.

## **2.8 Amortissement et rachat**

### **(a) Amortissement final**

À moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées conformément aux stipulations du paragraphe 2.8 (b) « Remboursement pour des raisons fiscales » ou 2.9 « Remboursement anticipé », rachetées et/ou annulées tel qu'indiqué ci-après, les Obligations seront amorties en totalité à leur date d'échéance, soit le 23 octobre 2019, par remboursement au pair (soit 100 000 euros par Obligation).

### **(b) Remboursement pour des raisons fiscales**

Si, à l'occasion d'un remboursement du principal ou d'un paiement d'intérêt, l'Émetteur se trouvait contraint d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe 2.16 « Régime fiscal » ci-après, en raison de changements dans la législation ou la réglementation française ou pour des raisons tenant à des changements dans l'application ou l'interprétation officielle de ces textes qui seraient entrés en vigueur après la Date d'Émission, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Émetteur, celui-ci pourra, à son gré, soit :

(i) exercer sa Faculté de Majoration des Paiements (telle que définie au paragraphe 2.16 « Régime Fiscal »), ou

(ii) à tout moment, à condition d'en avertir par un avis les Porteurs conformément aux stipulations du paragraphe 2.18 « Avis », au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant ledit paiement (cet avis étant irrévocable), rembourser en totalité, et non en partie seulement, les Obligations, au pair, majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement ainsi fixée (au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date d'entrée en vigueur de ces changements) (un « **Remboursement Anticipé pour des Raisons Fiscales** »).

Nonobstant ce qui précède, si l'Émetteur choisissait d'exercer sa Faculté de Majoration des Paiements (telle que définie au paragraphe 2.16 « Régime Fiscal ») à l'occasion d'un remboursement du principal ou d'un paiement d'intérêt mais que celle-ci venait à constituer un Paiement Prohibé (tel que défini au paragraphe 2.9.2 « Remboursement anticipé en cas de Paiement Prohibé »), la Faculté de Majoration des Paiements ne sera plus ouverte à l'Émetteur et les Porteurs bénéficieront d'une option de remboursement anticipé, telle que décrite au paragraphe 2.9.2 « Remboursement anticipé en cas de Paiement Prohibé ».

(c) **Rachat**

L'Émetteur pourra favoriser la liquidité des Obligations en passant des ordres d'achat sur le marché, et plus largement procéder à des rachats de tout ou partie des Obligations en bourse ou hors bourse, à quelque prix ou conditions que ce soit, ces opérations étant sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations restant en circulation. Toutes les Obligations ainsi rachetées pourront être conservées ou revendues par l'Émetteur, conformément aux dispositions de l'article L.213-1 A du Code monétaire et financier.

L'information relative au nombre d'Obligations rachetées et au nombre d'Obligations en circulation sera publiée conformément aux dispositions de l'article 238-2 du Règlement général de l'AMF et transmise annuellement à Euronext Paris pour l'information du public et pourra être obtenue auprès de l'Émetteur ou de l'Agent Payeur.

(d) **Annulation**

Toutes les Obligations rachetées par ou pour le compte de l'Émetteur et qui ne seront pas conservées ou revendues conformément aux stipulations du paragraphe 2.8 (c) seront immédiatement annulées et ne pourront par conséquent être réémises ou revendues.

## 2.9 Remboursement anticipé

### 2.9.1 Remboursement anticipé en cas de Changement de Contrôle

En cas de Changement de Contrôle, tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue) (la « **Date de Remboursement Anticipé** »).

« **Changement de Contrôle** » signifie le fait, pour une ou plusieurs personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert, autres que (i) Monsieur Philippe Nicolet et les membres de sa famille actionnaires de l'Emetteur à la date du présent Prospectus, leurs ayants droits ou héritiers respectifs et (ii) les cadres dirigeants, salariés et administrateurs actionnaires de l'Emetteur et parties au pacte d'actionnaires en vigueur à la date du présent Prospectus, de détenir plus de 50 % du capital social ou des droits de vote de l'Emetteur.

### 2.9.2 Remboursement anticipé en cas de Paiement Prohibé

En cas de Paiement Prohibé, tel que défini ci-après, tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé, étant toutefois précisé que ledit Porteur ne sera pas en droit d'exiger de l'Emetteur de majorer son paiement au titre l'Engagement de Majoration des Paiements de l'Emetteur, tel que décrit au paragraphe 2.16 « Régime Fiscal »).

« **Paiement Prohibé** » signifie le cas où (i) l'Émetteur choisirait d'exercer sa Faculté de Majoration des Paiements (telle que définie au paragraphe 2.16 « Régime Fiscal ») mais que (ii) l'exercice de celle-ci venait à être prohibée par la législation ou la réglementation française, ou pour des raisons tenant à des changements dans l'application ou l'interprétation officielle des textes applicables, lors du prochain remboursement du principal ou lors du prochain paiement des intérêts relatif aux Obligations.

Nonobstant ce qui précède le Porteur ne pourra bénéficier de cette option :

- (i) lorsque le Porteur est résident fiscalement en France ;
- (ii) lorsque le Porteur (ou un tiers agissant en son nom) est redevable desdites Taxes du fait des liens entretenus par ledit Porteur avec la France autre que la seule détention des Obligations ;
- (iii) lorsque le Porteur (ou un tiers agissant en son nom) aurait pu, mais n'a pas pris les mesures nécessaires afin d'éviter l'applicabilité d'un tel prélèvement ou retenue à la source en procédant, ou faisant procéder, à une déclaration de non résidence fiscale ou toute autre déclaration similaire ou de même effet lui permettant de bénéficier d'une exemption d'un tel prélèvement ou d'une telle retenue à la source ;
- (iv) lorsque le prélèvement ou la retenue à la source que la Faculté de Majoration des Paiement vise à compenser, est effectué sur des paiements d'intérêts à une personne physique ou à une entité résiduelle au sens de l'article 4(2) de la directive

2003/48/CE relative à la fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts en date du 3 juin 2003 et est effectué conformément à cette directive (ou à toute autre directive de l'Union Européenne mettant en œuvre les conclusions dégagées par le Conseil ECOFIN lors de sa délibération des 26 et 27 novembre 2000 sur l'imposition des revenus de l'épargne, ou de toute réunion postérieure du Conseil ECOFIN, sur l'imposition des revenus de l'épargne) ou à toute loi ou réglementation transposant ou mettant en œuvre cette (ces) directive(s) ; ou

(v) lorsque le Porteur, indépendamment de la localisation de son domicile fiscal ou de son siège social, est localisé dans, ou perçoit le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû par l'Émetteur au titre de l'une quelconque des Obligations sur un compte bancaire ouvert dans, un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'Article 238-0 A du Code général des impôts (la liste des États et territoires non coopératifs est publiée par arrêté interministériel et mise à jour annuellement), ou de toute autre législation ou réglementation future de portée similaire.

### **2.9.3 Remboursement anticipé en cas de Non-Respect de Ratio**

En cas de Non-Respect de Ratio (tel que défini ci-dessous), l'Émetteur s'engage à convoquer la Masse dans un délai de 5 Jours Ouvrés à compter de la Date du Certificat de Remédiation en vue de faire procéder au vote des Porteurs sur une demande de remboursement anticipé de la totalité des Obligations qu'ils détiennent, au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (inclusive) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (inclusive)) jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé.

« **Non-Respect de Ratio** » signifie le cas où, à une Date Test Annuelle : (i) le Ratio visé au paragraphe 2.7, est supérieur ou égal à 1,00 et (ii) l'Émetteur n'a pas remédié au Non-Respect de Ratio avant le 30 septembre suivant la Date Test Annuelle concernée (la « **Date du Certificat de Remédiation** ») au moyen d'un Certificat de Remédiation.

« **Certificat de Remédiation** » signifie, un certificat de l'Émetteur, signé des commissaires aux comptes de l'Émetteur, attestant que le niveau du Ratio à la Date Test Semestrielle suivant le Non-Respect de Ratio concerné, calculé sur la base des états financiers consolidés de l'Émetteur au 30 juin suivant le Non-Respect de Ratio concerné, est strictement inférieur à 1,00 et détaillant son calcul.

L'Émetteur fera publier, conformément au paragraphe 2.18 des Modalités, et fera parvenir un tel Certificat de Remédiation à l'Agent Payeur et au Représentant de la Masse, au plus tard le 30 septembre suivant le Non-Respect de Ratio concerné, étant précisé que la non-remise d'un Certificat de Remédiation à la Date du Certificat de Remédiation concernée sera équivalente à un cas de Non-Respect de Ratio.

Nonobstant ce qui précède, il est précisé qu'en cas de remise par l'Émetteur d'un Certificat de Remédiation, le Coupon Majoré sera applicable jusqu'à ce que le Ratio redevienne strictement inférieur à 0,85 à une prochaine Date Test Annuelle.



#### 2.9.4 Procédure

Si un Paiement Prohibé ou un Changement de Contrôle survient, l'Emetteur devra alors immédiatement en aviser l'Agent Payeur et les Porteurs au moyen d'un avis (un « **Avis** »), conformément aux stipulations du paragraphe 2.18 « Avis » ci-après, (i) immédiatement dans le cadre de la survenance d'un Paiement Prohibé et (ii) au plus tard dans les trente (30) jours calendaires suivant un Changement de Contrôle effectif.

L'Avis de Paiement Prohibé ou de Changement de Contrôle, selon le cas, 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 publication de l'Avis de Paiement Prohibé ou de Changement de Contrôle, selon le cas (ii) le montant du remboursement et (iii) la période, d'au moins quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la publication de l'Avis de Paiement Prohibé ou de Changement de Contrôle, au cours de laquelle les demandes de remboursement anticipé des Obligations et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent Payeur.

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations en cas de Paiement Prohibé ou de Changement de Contrôle, les Porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Payeur (la « **Demande de Remboursement Anticipé** »). L'Agent Payeur tiendra à disposition des Porteurs un modèle de demande de remboursement anticipé.

Toute Demande de Remboursement Anticipé sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent Payeur.

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

En outre, toute Demande de Remboursement Anticipé en cas de Paiement Prohibé devra contenir une attestation du Porteur concerné et de ses conseils en fiscalité, attestant que ledit Porteur ne se trouve pas dans un des cas de figure visés aux (i) à (v) du paragraphe 2.9.2 ci-dessus.

#### 2.10 Exigibilité anticipée

En cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée visé aux paragraphes a) à f) ci-dessous, l'Emetteur devra, dans un délai maximum de 15 Jours Ouvrés, en aviser le Représentant de la Masse (tel que défini au paragraphe 2.19) qui devra convoquer l'assemblée générale des Porteurs dans les 15 Jours Ouvrés de la date à laquelle il aura été informé, ou aura eu connaissance, de la survenance d'un cas d'exigibilité anticipée.

Le Porteur unique ou, si les Obligations sont détenues par plusieurs Porteurs, le Représentant de la Masse, sur décision de l'assemblée générale des Porteurs, pourra, sur simple notification écrite adressée à l'Émetteur, avec une copie à l'Agent Payeur avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre exigible la totalité des Obligations à un prix égal au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, depuis la Date

d'Émission) précédant la date d'amortissement anticipé jusqu'à la date d'amortissement effectif, si l'un quelconque des événements énumérés ci-dessous survient :

- (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 15 jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- (b) en cas de manquement par l'Emetteur à toute autre stipulation des Modalités des Obligations, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification écrite dudit manquement ;
- (c) (i) en cas de défaut de paiement au titre de toute dette d'emprunt, existante ou future, de l'Emetteur ou de ses Filiales, autre que les Obligations, excédant, individuellement ou cumulativement, un montant supérieur à 5 000 000 euros (ou son équivalent en toute autre devise) lorsque celle-ci est due et exigible à sa date de maturité, le cas échéant à l'expiration de tout délai de grâce applicable, (ii) en cas de mise en jeu d'une sûreté portant sur une telle dette d'emprunt, ou (iii) en cas de défaut de paiement d'un montant quelconque dû au titre d'une garantie consentie par l'Emetteur ou ses Filiales, pour une telle dette d'emprunt d'autrui et à condition que l'événement visé aux points (i) à (iii) ci-dessus ait été dûment notifié à l'Emetteur ;
- (d) au cas où l'Emetteur entre dans une procédure de conciliation avec ses créanciers, ou fait l'objet d'une telle demande, conclut un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ou de liquidation volontaire, dans la mesure permise par la loi, est soumis à toute autre procédure similaire, ou un jugement est rendu pour la cession totale de l'entreprise de l'Emetteur ;
- (e) en cas de dissolution, fusion, scission ou absorption de l'Emetteur avant le remboursement intégral des Obligations, sauf dans le cas d'une dissolution, fusion, scission ou absorption, au terme de laquelle l'intégralité des engagements de l'Emetteur au titre des Obligations est transférée à la personne morale qui lui succède ; ou
- (f) au cas où l'Emetteur cesserait d'exercer directement ou indirectement la totalité ou une partie substantielle de ses activités significativement bénéficiaires, notamment sa branche d'exploitation et de gestion de résidences étudiantes.

Pour les besoins des Modalités des Obligations, le terme « **Filiales** » désigne toute société ou entité contrôlée, directement ou indirectement, par l'Emetteur au sens de l'Article L.233-1 du Code de commerce.

## **2.11 Taux de rendement actuariel brut**

5,20 % à la Date d'Émission (calculé sur la base du Coupon Initial).

Sur le marché obligataire français, le taux de rendement actuariel d'un emprunt est le taux annuel qui, à une date donnée, égalise à ce taux et à intérêts composés, les

valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir (définition du Comité de Normalisation Obligataire).

Il n'est significatif que pour un Porteur qui conserverait ses Obligations jusqu'à leur remboursement final.

#### **2.12 Durée de vie**

6 ans à la Date d'Émission.

#### **2.13 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, conformément aux dispositions fiscales ou à toutes autres dispositions légales ou réglementaires applicables, sous réserve des stipulations du paragraphe 2.16 « Régime fiscal » des présentes Modalités.

Ces paiements devront être faits au bénéfice des Porteurs chez les teneurs de compte (y compris Euroclear France).

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des dispositions du paragraphe 2.16 « Régime fiscal ». Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

#### **2.14 Paiements les Jours Ouvrables**

Si la date de paiement du principal ou des intérêts afférents à une Obligation n'est pas un Jour Ouvrable (tel que défini ci-après), le Porteur n'aura alors droit au paiement de cette somme que le Jour Ouvrable suivant et n'aura droit à aucun intérêt ou autre montant en raison de ce retard.

Aux fins des présentes Modalités, « **Jour Ouvrable** » signifie tout jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où le Système de transfert express automatisé transeuropéen à règlement brut en temps réel (dénommé TARGET 2), ou tout autre système qui lui succéderait, fonctionne.

#### **2.15 Agent Payeur**

L'Agent Payeur initial est le suivant :

##### **CM-CIC Securities**

6, avenue de Provence  
75009 Paris  
France

L'Émetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Payeur et/ou de nommer un autre établissement de premier rang en tant qu'agent payeur ou des agents payeurs supplémentaires, à condition qu'à tout moment, tant qu'une Obligation quelconque reste en circulation, il y ait un agent payeur disposant d'un établissement dans une ville européenne et qui, tant que les Obligations seront cotées sur Euronext Paris, sera habilité à exercer ses fonctions en France. Toute modification ou résiliation du mandat de l'Agent Payeur sera portée à la connaissance des Porteurs conformément aux stipulations du paragraphe 2.18 « Avis ».

## 2.16 Régime fiscal

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents fiscaux de France, qui détiendront des Obligations émises par l'Émetteur autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France, qui n'ont pas la qualité d'actionnaires de l'Émetteur et qui recevront des revenus ou produits à raison de ces Obligations. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les Obligations étant 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, les revenus ou produits des Obligations seront exonérés du prélèvement prévu à l'article 125 A III du Code général des impôts (Bulletin Officiel des Finances Publiques - Impôts BOI-INT-DG 20-50-20120912).

Tous les paiements en principal et intérêts afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Émetteur 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 la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrite par la loi. Le paiement des intérêts et le remboursement des Obligations seront effectués sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des Porteurs.

Dans l'hypothèse où le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû par l'Émetteur au titre de l'une quelconque des Obligations serait soumis, en vertu de la législation française, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt, droit, charge ou taxe, présent ou futur, de quelque nature que ce soit (les « **Taxes** »), l'Émetteur aura la faculté (i) de procéder à un Remboursement Anticipé pour des Raisons Fiscales (conformément aux stipulations du paragraphe 2.8 (b)) ou (ii) de majorer, dans la mesure permise par la loi, le paiement ou le remboursement de montants supplémentaires de sorte que les Porteurs perçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre de ces Obligations en l'absence de prélèvement ou de retenue à la source (la « **Faculté de Majoration des Paiements** »).

Nonobstant ce qui précède, les stipulations relatives à la Faculté de Majoration des Paiements ne s'appliquent pas :

- (i) lorsque le Porteur (ou un tiers agissant en son nom) est résident fiscalement en France ou est redevable desdites Taxes du fait des liens entretenus par ledit Porteur avec la France autre que la seule détention des Obligations ;
- (ii) lorsque le Porteur (ou un tiers agissant en son nom) aurait pu, mais n'a pas pris les mesures nécessaires afin d'éviter l'applicabilité d'un tel prélèvement ou retenue à la source en procédant, ou faisant procéder, à une déclaration de non résidence fiscale ou toute autre déclaration similaire ou de même effet lui permettant

de bénéficier d'une exemption d'un tel prélèvement ou d'une telle retenue à la source ; ou

(iii) lorsque ce prélèvement ou cette retenue à la source est effectué sur des paiements d'intérêts à une personne physique ou à une entité résiduelle au sens de l'article 4(2) de la directive 2003/48/CE relative à la fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts en date du 3 juin 2003 et est effectué conformément à cette directive (ou à toute autre directive de l'Union Européenne mettant en œuvre les conclusions dégagées par le Conseil ECOFIN lors de sa délibération des 26 et 27 novembre 2000 sur l'imposition des revenus de l'épargne, ou de toute réunion postérieure du Conseil ECOFIN, sur l'imposition des revenus de l'épargne) ou à toute loi ou réglementation transposant ou mettant en œuvre cette (ces) directive(s).

Nonobstant ce qui précède, si l'Émetteur choisissait d'exercer sa Faculté de Majoration des Paiements à l'occasion d'un remboursement du principal ou d'un paiement d'intérêt mais que celle-ci venait à constituer un Paiement Prohibé (tel que défini au paragraphe 2.9.2 « Remboursement anticipé en cas de Paiement Prohibé »), la Faculté de Majoration des Paiements ne sera plus ouverte à l'Émetteur et les Porteurs bénéficieront d'une option de remboursement anticipé, telle que décrite au paragraphe 2.9.2 « Remboursement anticipé en cas de Paiement Prohibé ».

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

## **2.17 Prescription**

Toutes actions contre l'Émetteur en vue du remboursement du principal au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de 10 (dix) ans à compter de sa date d'exigibilité. Toutes actions contre l'Émetteur en vue du remboursement des intérêts au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de 5 (cinq) ans à compter de leur date d'exigibilité.

## **2.18 Avis**

Sous réserve des dispositions impératives du Code de commerce relatives à la Masse, les avis pourront être délivrés à Euroclear France et à tout autre système de compensation auprès duquel les Obligations sont alors compensées étant entendu toutefois qu'aussi longtemps que ces Obligations seront admises aux négociations sur Euronext Paris, les avis seront également publiés sur le site Internet d'Euronext Paris et/ou sur le site Internet de l'Émetteur ([www.groupe-reside-etudes.com/finance](http://www.groupe-reside-etudes.com/finance)). Les avis aux Porteurs pourront également, au choix de l'Émetteur, être publiés dans un quotidien financier de large diffusion en France.

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

## **2.19 Représentation des Porteurs**

*Représentant titulaire de la masse des Porteurs*

Conformément à l'article L.228-46 du Code de commerce, les Porteurs sont regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse (la « **Masse** »)

jouissant de la personnalité civile et agiront par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant** »).

En application de l'article L.228-47 du Code de commerce, le Représentant titulaire de la Masse des Porteurs sera :

CM-CIC Securities  
6, rue de Provence  
75009 Paris  
Représenté par Antoine Desplanques

La rémunération du Représentant de la Masse est prise en charge par l'Émetteur.

Le Représentant aura sans restriction ni réserve, le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Porteurs.

Il exercera ses fonctions jusqu'à sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Porteurs ou la survenance d'une incapacité ou d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement général, anticipé ou non, des Obligations. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels le Représentant serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

*Représentant suppléant de la masse des Porteurs*

Le représentant suppléant de la masse des porteurs d'Obligations sera :

CM-CIC Securities  
6, rue de Provence  
75009 Paris  
Représenté par Philippe Cassagnes

Ce représentant suppléant sera susceptible d'être appelé à remplacer le Représentant de la Masse si ce dernier est empêché.

*Généralités*

En cas de convocation de l'assemblée générale des Porteurs, ces derniers seront réunis au siège social de l'Émetteur ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation.

Le Porteur a le droit, pendant un délai de 15 jours qui précède la réunion de l'assemblée générale de la Masse sur première convocation, et pendant un délai de 10 jours sur seconde convocation, de prendre, par lui-même ou par mandataire, au siège de l'Émetteur, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée générale.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offrirait aux souscripteurs des droits identiques à ceux des Obligations et si les contrats d'émission le prévoient, les porteurs des obligations supplémentaires assimilables et les Porteurs seront regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse unique.

## 2.20 Notation

L'Émetteur a reçu la notation BBB+ (perspective stable) par Companhia Portuguesa de Rating, S.A. (« **CPR** »). CPR est une agence de notation établie dans l'Union Européenne et enregistrée conformément au Règlement (CE) No. 1060/2009 relatif aux agences de notation (le « **Règlement CRA** »), tel que modifié par le Règlement (UE) No. 513/2011, qui apparaît dans la liste des agences de notation enregistrées publiée par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (*European Securities and Market Authority*) sur son site Internet ([www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs](http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs)) à la date du Prospectus. Cette notation sera suivie et fera l'objet d'une mise à jour annuelle durant toute la durée de vie des Obligations. Une notation n'est pas une recommandation d'achat, de vente, ni de détention de titres et peut faire l'objet d'une suspension, d'une modification ou d'un retrait à tout moment de la part de l'agence de notation ayant attribué cette notation.

## 2.21 Droit applicable et tribunaux compétents

Les Obligations sont régies par le droit français.

Les Porteurs peuvent faire valoir leurs droits à l'encontre de l'Émetteur auprès des tribunaux compétents situés à Paris.

## 3 ADMISSION SUR EURONEXT PARIS ET NÉGOCIATION - SOUSCRIPTION

### 3.1 Cotation

Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

Leur date de cotation est prévue le 23 octobre 2013.

### 3.2 Dépenses liées à l'émission

À titre indicatif, le cout total maximum de l'admission aux négociations des Obligations est estimé à environ 6 250 euros.

### 3.3 Restrictions à la libre négociabilité des Obligations

Il n'existe aucune restriction imposée dans les conditions de l'émission à la libre négociabilité des Obligations.

### 3.4 Placement

En vertu d'un contrat de placement en date du 16 octobre 2013 (le « **Contrat de Placement** ») conclu entre l'Émetteur, Compagnie Financière Jacques Cœur (Chef de File) et Banque Palatine (Chef de File Associé) (ensemble, les « **Agents Placeurs** »), les Agents Placeurs se sont engagés, sous certaines conditions, sans solidarité entre eux, à faire leurs meilleurs efforts pour faire acquérir par des investisseurs, au plus tard le 23 octobre 2013, la totalité des Obligations émises à un prix égal à 100 % de leur montant nominal, soit 100 000 euros par Obligation et un prix total maximum égal à 50 000 000 euros. Le Contrat de Placement autorise, dans certaines circonstances, les Agents Placeurs à résilier ledit Contrat de Placement avant que le paiement à l'Émetteur ne soit effectué.

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

L'émission des Obligations a pour but de diversifier et d'allonger les sources de financement du Groupe et de permettre au Groupe, en particulier, de financer sa stratégie de développement sur les résidences seniors. Une partie de l'émission des Obligations sera également affectée au remboursement anticipé d'un crédit *corporate* de 15 millions d'euros.



## DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR

### 1 Historique et évolution de l'Émetteur

#### 1.1 Dénomination sociale et nom commercial

La dénomination sociale et le nom commercial de l'Émetteur sont « Réside Etudes Investissement ».

#### 1.2 Lieu et numéro d'immatriculation

L'Émetteur est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 420 628 844.

#### 1.3 Siège social, forme juridique et législation applicable

L'Émetteur est une société anonyme de droit français créée le 27 octobre 1998 pour une durée de 99 ans sauf renouvellement ou dissolution anticipée. Le capital social de l'Émetteur s'élève à 50 000 000 euros et son siège social est situé 42, avenue George V, 75008 Paris (Téléphone : +33 (0)1 53 23 44 00).

#### 1.4 Historique

<b>1989</b>	Création de la société Réside Etudes, filiale à 100 % du groupe Crédit National (devenu depuis Natexis Banques Populaires, puis Natixis)
<b>1998</b>	Le Groupe Natexis Banques Populaires donne son indépendance à Réside Etudes dans le cadre d'une reprise de la société par son encadrement via la constitution d'une holding Réside Etudes Investissement
<b>2000</b>	Réorganisation juridique du Groupe visant à séparer des métiers de promotion et de gestion/exploitation
<b>2006</b>	Rachat de 15 résidences para-hôtelières et pour étudiants acquis auprès du groupe Antaeus
<b>2007</b>	Rachat de 3 résidences seniors exploitées sous la marque « La Girandière »
<b>2008</b>	Rachat des 7 résidences pour étudiants exploitées sous la marque « Stud'City »
<b>2010</b>	Réorganisation juridique du Groupe visant à séparer les métiers d'exploitant de résidences étudiantes de celui de résidences para-hôtelières
<b>2011</b>	Prise de contrôle à 100% de la SAS Girandière par le Groupe qui initie de nombreux programmes de construction de résidences de services aux seniors sur tout le territoire métropolitain
<b>2012</b>	Gestion de plus de 20 000 logements en résidences urbaines avec services par le Groupe

## 2 Activités

### 2.1 Aperçu des activités de l'Émetteur, stratégie et chiffres clés

#### Aperçu des activités de l'Émetteur

L'Émetteur est la société holding du Groupe Réside Etudes, groupe français immobilier, spécialisé dans la promotion et l'exploitation de résidences urbaines avec services.

Exploitant aujourd'hui plus de 20 000 logements (majoritairement situés dans des résidences étudiantes et des résidences de tourisme d'affaire) répartis sur 137 résidences situées dans la plupart des grandes villes ou des grandes zones universitaires françaises et se répartissent entre l'Ile-de-France et les grandes métropoles de province, le Groupe est un spécialiste de l'immobilier d'investissement, notamment sur les trois segments principaux suivants : résidences étudiantes, appart'hôtels et résidences seniors avec services. Le Groupe développe la vente à des investisseurs privés (particuliers ou investisseurs institutionnels) qui achètent des appartements dans des résidences avec services et les confient en gestion au Groupe.

Les principales activités du Groupe sont les suivantes :

- **exploitation et gestion des résidences**, représentant 62 % du chiffre d'affaires consolidé 2012, au travers de marques spécialisées par métier : résidences étudiantes (Les Estudines et Stud'City), appart' hôtels (Séjours & Affaires Apparthotel, Residhome et Relais Spa), résidences seniors (La Girandière) et résidences locatives classiques (Les Activiales) ;
- **promotion immobilière**, représentant 36 % du chiffre d'affaires consolidé 2012 (incluant les activités de construction (7 %) et les honoraires commerciaux intra-Groupe (2 %)), au travers de filiales constituées pour chaque projet de résidences services ; et
- **activité patrimoniale**, représentant 2 % du chiffre d'affaires consolidé 2012, au travers de diverses filiales détenant soit des actifs indispensables à l'exploitation de résidences, soit des éléments de patrimoine fruit d'opportunités historiques.

Les synergies entre les trois principales activités du Groupe renforcent la croissance du parc de logements géré par le Groupe en quantité et en qualité (notamment en termes d'emplacements, de définition des produits et de cahier des charges de la maîtrise d'ouvrage en vue de constituer un parc immobilier à gérer par le Groupe ; tronc communs des métiers de la gestion des résidences).

En 2013, le Groupe a décidé d'arrêter l'activité de gros-œuvre/entreprise générale – Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie après la livraison du dernier chantier.

#### Stratégie

Le groupe accompagne les évolutions démographiques et sociétales et développe une stratégie qui s'articule autour de trois objectifs : rénover l'offre de logements étudiants, répondre aux besoins de mobilité des employés et cadres des entreprises et prendre en compte les besoins des seniors.

Le Groupe ambitionne de conforter son positionnement sur les marchés des résidences pour étudiants et des résidences para-hôtelières en comptant sur sa propre capacité de développement mais également par la prise en gestion de résidences construites par d'autres promoteurs.

Parallèlement, le Groupe souhaite devenir à moyen terme un des leaders du marché des résidences (avec services adaptés) pour seniors. Cette ambition reposera sur l'accélération de sa production interne pour passer progressivement de 4 résidences livrées en 2012 et 2013 à au moins 10 résidences par an. La mise en place en 2012 d'une force commerciale dédiée à ce segment a permis de raccourcir de manière significative la durée initiale de remplissage des résidences pour seniors.

Le Groupe se réserve par ailleurs la possibilité de poursuivre une stratégie de développement patrimonial limitée, sélective et de qualité. L'année 2013 sera notamment marquée par la livraison de la résidence étudiante de Marseille-République.

### **Chiffres clés**

Avec près de 1200 salariés et ayant réalisé un chiffre d'affaires de 322,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2012 (dont 7,8 millions d'euros d'honoraires commerciaux intra-Groupe), le Groupe est un acteur de référence du marché de l'immobilier d'investissement en France.

Les tableaux suivants présentent les états de la situation financière du Groupe complétés d'un compte de résultat consolidé en présentation économique et de tableaux complémentaires d'analyse par secteur au titre des 2 derniers exercices :

- État de la situation financière : bilan consolidé actif

(En K€)	2011	2012
Immobilisations incorporelles nettes	8 742	9 109
Immobilisations corporelles nettes (hors immeubles de placement)	40 054	46 836
Immeubles de placement	79 089	94 868
Immeubles de placement en cours de construction	12 920	9 410
Autres actifs financiers	2 280	3 865
Actifs d'impôts différés	128	426
Total des Actifs non courants	143 213	164 514
Stocks nets	22 660	26 634
Créances clients nettes	43 401	31 621
Autres créances nettes	52 772	37 213
Actifs d'impôts exigibles	2 329	221
Trésorerie et équivalent de trésorerie	35 064	38 841
Total des Actifs courants	156 226	134 530
Total de l'actif	299 439	299 044

- État de la situation financière : bilan consolidé passif

(En K€)	2011	2012
Capital social	10 000	30 000
Réserves liées au capital	60 615	36 456
Réserves consolidées	(12 917)	(2 559)
Résultat consolidé groupe	8 448	4 268
Capitaux Propres part du groupe	66 146	68 165
Résultat des minoritaires	9	(237)

Réserves des minoritaires	23	11
Total des Capitaux propres	66 178	67 939
Dettes financière à long et moyen terme	97 210	111 715
Avantage du personnel	566	792
Provisions - non courant	1 910	2 824
Passifs d'impôts différés	13 465	16 864
Total des Passifs non courants	113 151	132 195
Part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme	9 143	10 871
Autres passifs et concours bancaires	24 652	12 778
Dettes fournisseurs	40 182	36 570
Autres dettes	45 951	38 409
Passif d'impôts exigibles	182	282
Total des Passifs courants	120 110	98 910
Total du passif	299 439	299 044

- Compte de résultat consolidé en présentation économique

en M€	2011	2012
<b>Chiffre d'affaires*</b>	<b>318,4</b>	<b>322,2</b>
Charges opérationnelles (hors loyers propriétaires)	-233,5	-232,7
<b>EBITDAR</b>	<b>84,9</b>	<b>89,5</b>
	<b>26,7%</b>	<b>27,8%</b>
Loyers versés aux propriétaires	-67,9	-74,0
<b>EBITDA</b>	<b>17,0</b>	<b>15,5</b>
Dotations aux amortissements et provisions	-4,3	-5,7
Ajustement de valeur des immeubles	4,4	2,1
<b>EBIT</b>	<b>17,0</b>	<b>12,0</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-3,3</b>	<b>-4,3</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>13,7</b>	<b>7,7</b>
Charges d'impôt sur le résultat	-5,2	-3,7
<b>Résultat net</b>	<b>8,5</b>	<b>4,0</b>

\* Dont honoraires commerciaux intra-Groupe

10,8

7,8

Le chiffre d'affaires consolidé inclut des prestations de services commerciaux facturées aux sociétés de programme dont le montant est mentionné au pied du tableau ci-dessus. Ces montants comptabilisés dans les comptes sociaux en application des règles du plan comptable des promoteurs immobiliers n'ont pas été compensés avec les charges correspondantes dans les comptes consolidés. Le Groupe les éliminera du chiffre d'affaires et des charges correspondantes à compter de l'exercice 2013.

L'EBITDAR (EBITDA retraité des loyers versés aux propriétaires investisseurs) est un indicateur de rentabilité pertinent pour le Groupe dont le modèle économique est basé sur la vente de logements à des propriétaires-investisseurs donnant lieu à un versement de loyers. Les loyers versés aux propriétaires-investisseurs sont l'équivalent des frais financiers et dotation aux amortissements. En 2012, l'indicateur EBITDAR / Chiffre d'affaires s'établissait à 27,8 %.

Le résultat du Groupe pour l'exercice 2012 a été affecté par des événements exceptionnels (notamment la situation globale de l'économie française qui a affecté les ventes d'appartements, un fort attentisme des investisseurs en période électorale, et la conjoncture très morose pour l'ensemble du marché de la promotion immobilière en France), la phase de lancement de certaines activités (exploitation des résidences Relais Spa et des résidences pour seniors), la décision d'arrêter l'activité de gros-œuvre/entreprise générale et l'existence d'une pression fiscale accrue en 2012 qui devrait diminuer en 2013.

- *Éléments complémentaires aux rapports annuels 2012 et 2011*

Les éléments complémentaires d'analyse par secteur du Groupe Réside Etudes sont basés sur l'organisation interne du groupe qui correspond à la découpe juridique des sociétés. Elle se décline en activités de Gestion, Patrimoine, et de promotion construction. Ce découpage reflète l'organisation opérationnelle des activités du Groupe en termes de direction et de pilotage opérationnel. Ces différentes activités font l'objet d'une présentation dans le rapport de gestion.

Ce complément d'analyse par secteur a été effectué par la Société afin d'améliorer l'information à destination des éventuels investisseurs. Ces éléments ont été élaborés par Réside Etudes et sont issus de retraitements et de répartitions des comptes consolidés.

<b>GRUPE RESIDE ETUDES COMPLEMENT D'ANALYSE PAR SECTEUR 2012</b>	<i>Gestion</i>	<i>Patrimoine</i>	<i>Promotion construction</i>	<i> Holding et Non affecté</i>	<i>Consolidé</i>
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>199 093</b>	<b>5 080</b>	<b>117 985*</b>	<b>-</b>	<b>322 158</b>
<i>Charges opérationnelles courantes</i>	- 190 671	188	- 115 189	- 724	- 306 396
<i>Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur</i>	- 3 849	- 471	- 218	-	- 4 538
<i>Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur</i>	- 775	- 14	- 348	13	- 1 124
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>3 798</b>	<b>4 783</b>	<b>2 230</b>	<b>- 711</b>	<b>10 100</b>
<i>Autres produits et charges opérationnels non courants</i>	- 43	2785	39	- 900	1881
<b>Résultat opérationnel non courant</b>	<b>3 755</b>	<b>7 568</b>	<b>2 269</b>	<b>- 1 611</b>	<b>11 981</b>
<i>Résultat financier</i>	- 285	- 3 619	404	- 773	- 4 273
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>3 470</b>	<b>3 949</b>	<b>2 673</b>	<b>- 2 384</b>	<b>7 708</b>

\* Dont 7,8 millions d'euros d'honoraires commerciaux intra-Groupe.

<i>Actifs non courants</i>	34 863	126 921	3 244	- 514	164 514
<i>Actifs courants</i>	39 569	3 506	83 890	7 565	134 530
<b>Total actifs</b>	<b>74 432</b>	<b>130 427</b>	<b>87 134</b>	<b>7 051</b>	<b>299 044</b>
<i>Passifs non courants</i>	16 710	86 875	12 781	15 829	132 195
<i>Passifs courants</i>	42 511	4 373	44 194	7 832	98 910
<b>Total des passifs hors capitaux propres</b>	<b>59 221</b>	<b>91 248</b>	<b>56 975</b>	<b>23 661</b>	<b>231 105</b>

**GRUPE RESIDE ETUDES  
COMPLEMENT D'ANALYSE PAR  
SECTEUR 2011**

	<i>Gestion</i>	<i>Patrimoine</i>	<i>Promotion construction</i>	<i> Holding et Non affecté</i>	<i>Consolidé</i>
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>184 362</b>	<b>4 856</b>	<b>129 134*</b>	<b>-</b>	<b>318 352</b>
<i>Charges opérationnelles courantes</i>	- 174 601	- 468	- 126 287	- 665	- 302 021
<i>Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur</i>	- 3 920	- 431	- 221	-	- 4 572
<i>Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur</i>	- 384	55	553	-	224
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>5 457</b>	<b>4 012</b>	<b>3 179</b>	<b>- 665</b>	<b>11 983</b>
<i>Autres produits et charges opérationnels non courants</i>	- 4	4 640	60	346	5 042
<b>Résultat opérationnel non courant</b>	<b>5 453</b>	<b>8 652</b>	<b>3 239</b>	<b>- 319</b>	<b>17 025</b>
<i>Autres produits et charges financiers nets</i>	- 52	- 3 278	584	- 593	- 3 339
<b>Résultat avant Impôt</b>	<b>5 401</b>	<b>5 374</b>	<b>3 823</b>	<b>- 912</b>	<b>13 686</b>

\* Dont 10,8 millions d'euros d'honoraires commerciaux intra-Gruppe.

<i>Actifs non courants</i>	21 738	119 951	1 945	- 421	143 213
<i>Actifs courants</i>	41 908	6 873	98 140	9 305	156 226
<b>Total actifs</b>	<b>63 646</b>	<b>126 824</b>	<b>100 085</b>	<b>8 884</b>	<b>299 439</b>
<i>Passifs non courants</i>	6 089	78 525	11 685	16 852	113 151
<i>Passifs courants</i>	40 769	5 841	68 046	5 454	120 110
<b>Total des passifs hors capitaux propres</b>	<b>46 858</b>	<b>84 366</b>	<b>79 731</b>	<b>22 306</b>	<b>233 261</b>

## 2.2 Exploitation de résidences services

Avec des filiales spécialisées par métier, le Groupe exploite des résidences pour étudiants, des résidences para-hôtelières et des résidences pour seniors soit plus de 20 000 logements répartis dans 137 résidences. Le Groupe gère des actifs d'une valeur financière d'environ 2 milliards d'euros dont environ 140 millions d'euros sont détenus en patrimoine propre.

En 2012, le chiffre d'affaires du Groupe au titre de la branche exploitation de résidences services s'est élevé à 196,7 millions d'euros.

Les résidences du Groupe se situent dans la plupart des grandes villes ou des grandes zones universitaires et se répartissent à peu près équitablement entre l'Île-de-France et les grandes métropoles de province.

Les résidences gérées sont pour la plupart détenues par des investisseurs individuels privés (qui bénéficient de plusieurs avantages fiscaux, ou dans certains cas, par blocs détenus par des investisseurs institutionnels (ex: Caisse des dépôts)). Dans leur très grande majorité, les biens sont confiés au Groupe par les propriétaires-investisseurs par le biais d'un bail commercial qui confère au Groupe la propriété commerciale du bien.

Certaines résidences sont inscrites au bilan du Groupe et qui le gère, et constituent ainsi des immeubles de placement. Le Groupe a construit l'essentiel du parc géré, mais prend également à bail d'autres résidences construites par d'autres promoteurs, tels que Nexity, Kaufman & Broad, Fonta, Bouygues Immobilier ou Eiffage.

Le Groupe bénéficie d'une excellente réputation de gestionnaire. Son savoir-faire et ses équipes en font un acteur aux positions solidement établies et son expertise lui confère le statut de partenaire de choix auprès des autres promoteurs, qui lui font confiance. En 2012, sur 15 résidences exploitées, 8 étaient confiées au Groupe par d'autres promoteurs.

46 collaborateurs sont dédiés à la commercialisation locative des résidences du Groupe et 882 collaborateurs à leur exploitation.

Le Groupe développe plusieurs lignes de produits immobiliers via ses marques spécialisées :

- **Les Estudines et Stud'City**



Pour accompagner les étudiants et stagiaires en proposant des lieux de vie adaptés à leurs modes de vie, l'offre Réside Études se décline sous deux marques : Les Estudines et Stud'City.

En 2012, Le chiffre d'affaires du Groupe au titre du segment des résidences étudiantes s'est élevé à 93,7 millions d'euros.

Le Groupe exploite 12 525 logements pour étudiants rassemblés dans 85 résidences. Les Estudines sont réparties sur 77 résidences situées sur l'ensemble du territoire français métropolitain (dont 25 en Ile-de France) dans les grandes villes universitaires et dans des quartiers bien desservis et proposent des logements fonctionnels et des services adaptés aux besoins des étudiants. Le Groupe propose également 8 résidences Stud'City à Clermont-Ferrand.

Localisation des résidences étudiantes :

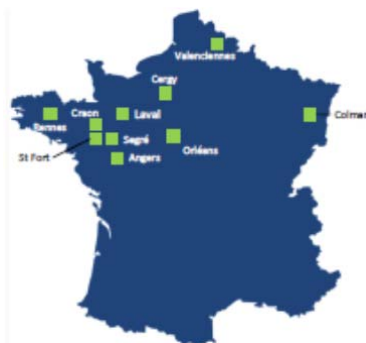


Ces résidences sont situées à proximité des commerces et desservies par les transports en commun. Certaines sont situées au cœur des campus universitaires et proposent des





Localisation des résidences de la Girandière :



Le Groupe propose d'accueillir des seniors au sein d'appartements (T1, T2 et T3) fonctionnels leur permettant de conserver leur autonomie et leur indépendance tout en profitant de l'ensemble des services collectifs ou individuels proposés par la Girandière (tels que les espaces vie-restauration, la présence d'un personnel qualifié 7J/7 et 24H/24, l'aide à la mobilité, et un grand choix de services à la carte). Le concept de la Girandière se différencie ainsi des Etablissements médicalisés pour personnes âgées dépendantes.

- **Les Activiales**

Le Groupe gère également un parc de résidences dédiées à la location auprès de jeunes actifs. Ces résidences locatives classiques sans services sont commercialisées sous la marque « Les Activiales ».

- **Les Domaines de Charme**

Quelques programmes immobiliers en accession en nombre limité (maisons individuelles ou petits immeubles collectifs), résultats d'opportunités d'acquisitions ponctuelles, sont principalement commercialisés sous la marque « Les Domaines de Charme ».

### 2.3 Gestion patrimoniale

Au travers de diverses filiales détenant soit des actifs indispensables à l'exploitation de résidences, soit des éléments de patrimoine fruits d'opportunités historiques, le Groupe gère un patrimoine immobilier d'environ 140 millions d'euros qui lui appartient en propre au 31 décembre 2012.

L'activité de gestion patrimoniale du Groupe est une activité créatrice de valeur potentiellement mobilisable qui génère des revenus garantis par l'exploitation et la gestion des résidences de services du Groupe.

Les actifs patrimoniaux du groupe Réside Etudes sont répartis en deux grandes catégories :

- les immeubles d'exploitation, d'une valeur de 37 millions d'euros, qui comprennent principalement des logements de fonction des résidences pour étudiants, des locaux de services des résidences pour seniors, des brasseries, des spa ou des salles de séminaires et qui sont indispensables à l'exploitation des résidences par le Groupe ; et
- les immeubles de placement, d'une valeur de 104 millions d'euros, qui sont le résultat d'opportunités historiques et d'une stratégie sélective du Groupe.

Le Groupe détient notamment la résidence para-hôtelière 4 étoiles dans le quartier de l'Opéra à Paris, et développe une politique de construction de logements à caractère social

pour étudiants et seniors au travers de sept résidences financées par des Prêts Locatifs Sociaux situées à Marseille, Vincennes, Lille, Courbevoie, Romainville et Val d'Europe. Une résidence est également en cours de construction à Marseille.

## **2.4 Promotion immobilière**

La promotion immobilière est un métier commun à l'ensemble des enseignes du groupe (résidences pour étudiants, résidences para-hôtelières et résidences pour seniors) et représente un parc immobilier de 15 040 logements construits par le Groupe.

En 2012, le chiffre d'affaires du Groupe au titre de l'activité de promotion immobilière s'est élevé à 95,5 millions d'euros (dont 7,8 millions d'euros d'honoraires commerciaux intra-Groupe).

57 collaborateurs du Groupe sont dédiés à la vente de logements.

Le Groupe assure la conception, la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation d'ensembles immobiliers destinés à la location ou à l'accession, au travers de sa société Réside Etudes et de filiales *ad hoc* constituées pour chaque projet immobilier.

En matière de promotion, le Groupe a fait le choix du contrôle et de la maîtrise. Depuis le choix des emplacements jusqu'à la mise en exploitation des résidences, le Groupe mobilise ses ressources internes pour concevoir des produits adaptés aux clients, que ce soit pour les résidences avec services ou les biens proposés en accession.

En vue de garantir le meilleur taux d'occupation possible, les résidences avec services réalisées par le Groupe sont toutes situées au cœur des villes ou dans des sites où la demande locative est jugée forte.

La stratégie du Groupe consiste à essayer d'anticiper tout ce qui peut contribuer à la pérennité du bien : construction, qualité des matériaux, équipements adaptés, décoration attrayante, et plans bien étudiés afin de répondre au mieux aux souhaits des investisseurs en matière de rentabilité et à ceux des résidents en termes de confort.

## **2.5 Potentiel de développement**

Le Groupe dispose d'un important potentiel de développement dans les trois segments principaux de résidences.

Les résidences pour étudiants commercialisées sous la marque « Les Estudines » comptent une résidence en cours de commercialisation à Rosny-sous-Bois, deux résidences qui seront prochainement mises en commercialisation à Saint-Quentin-en-Yvelines et à Nice et quatre résidences qui devraient être livrées en 2013 et 2014 à Marseille (2 résidences), Montreuil et Massy.

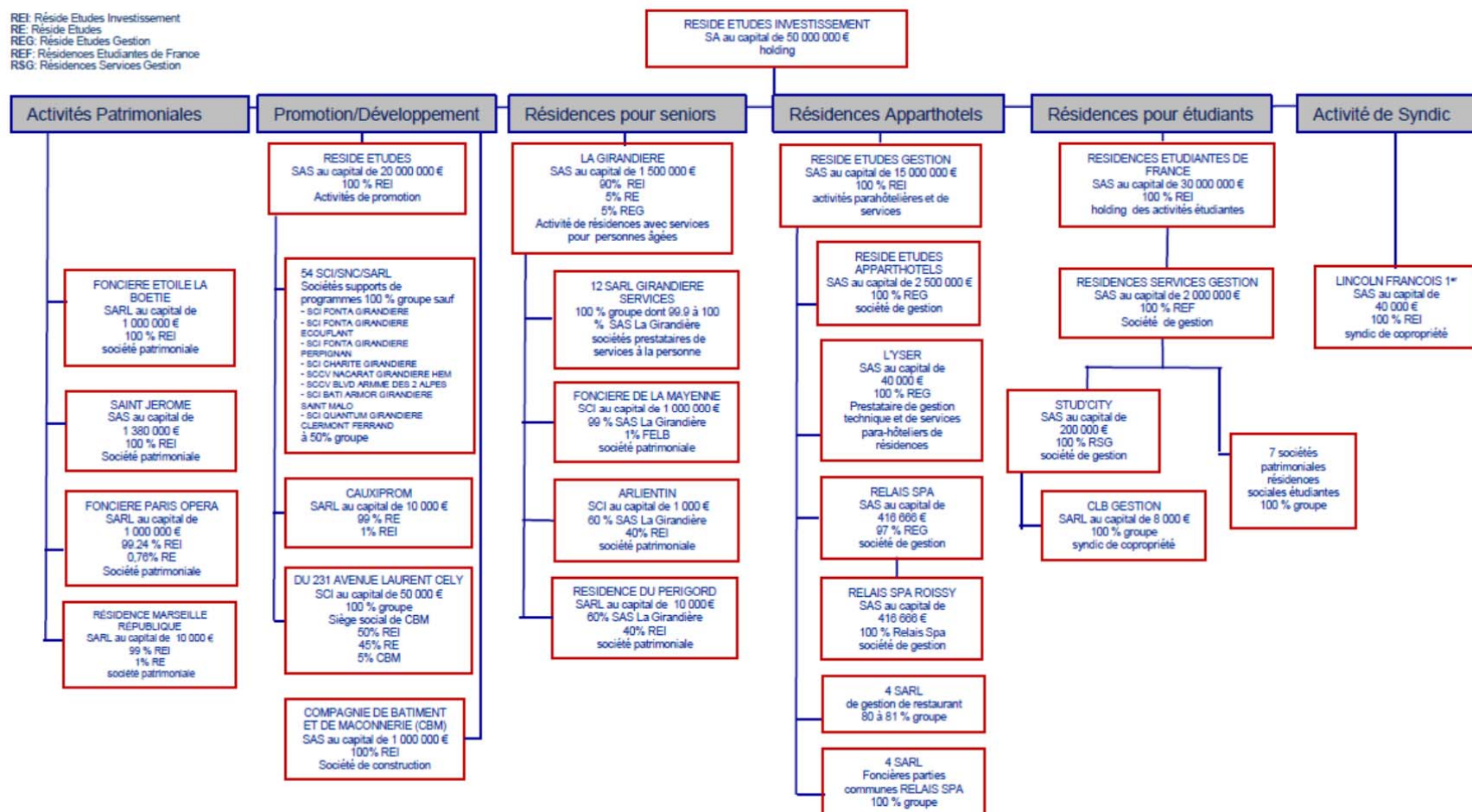
Plusieurs programmes sont également en cours pour les résidences appartotels commercialisées sous les marques « Residhome », « Séjours & Affaires » et « Relais Spa », pour lesquelles une résidence sera livrée en 2013 à Issy-les-Moulineaux et quatre autres résidences seront livrées en 2014 à Massy, Neuilly-Plaisance, Roissy-en-France et Nanterre.

Enfin, quatre résidences services pour seniors commercialisées sous la marque « La Girandière » devraient être livrées en 2013 à Laval, Trélissac, Meaux et Chanteloup en Brie et deux autres résidences à Tarbes et Epernay devraient être livrées en 2014. Cinq résidences sont également en cours de commercialisation et neuf autres résidences seront prochainement mises en commercialisation.

### 3 Organigramme

Au 30 septembre 2013, l'organigramme simplifié du Groupe était le suivant :

REI: Réside Etudes Investissement  
 RE: Réside Etudes  
 REG: Réside Etudes Gestion  
 REF: Résidences Etudiantes de France  
 RSG: Résidences Services Gestion



#### 4 Organes d'administration, de direction et de surveillance

A la date du présent Prospectus, la composition du Conseil d'administration de l'Emetteur, ainsi que les mandats exercés dans d'autres sociétés par ces administrateurs est la suivante :

Nom	Mandats exercés dans d'autres sociétés
<b>Philippe Nicolet</b> (Président Directeur Général)	Président des SAS Réside Etudes, La Girandière, Saint Jérôme, Résidences Etudiantes de France, Résidences Services Gestion, Stud'City, Réside Etudes Gestion, Réside Etudes Apparthotels, L'Yser, Relais Spa et Relais Spa Roissy
<b>Christian Verlaine</b> (Administrateur)	Directeur Général des SAS Saint Jérôme, Résidences Etudiantes de France, Réside Etudes Gestion, Résidences Services Gestion, Réside Etudes Apparthotels, Relais Spa Roissy
<b>Robert Vergès</b> (Administrateur)	Directeur Général de la SAS RESIDE ETUDES
<b>Bertrand de Demandolx</b> (Administrateur)	Gérant de la SARL BF Chessy Restauration et de la SARL BF Roissy Restauration
<b>Henri Bouvet</b> (Administrateur)	Président de la SA SOVEFI, Gérant de la Société d'Edition de Publications Limousines
<b>François de Crécy</b> (Administrateur)	
<b>Philippe Mousset</b> (Administrateur)	

A la connaissance de l'Emetteur, il n'y a pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'Emetteur, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

## 5 Principaux actionnaires

A la date du présent Prospectus, le capital social de l'Emetteur est d'un montant de 50 000 000 euros et est divisé en 1 000 000 actions de même catégorie.

À la date du présent Prospectus, le capital de l'Emetteur se répartit de la façon suivante :

<b>Actionnaires</b>	<b>Actions ordinaires</b>		
	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% en capital</b>	<b>% en droits de vote</b>
Philippe Nicolet	754 000	75,4 %	75,4 %
Robert Vergès	86 500	8,65 %	8,65 %
Christian Verlaine	90 000	9 %	9 %
Autres	69 500	6,95 %	6,95 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## EVENEMENTS RECENTS

### GRUPE RESIDE ETUDES : ACTIVITE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2013<sup>1</sup>

**Nota : la présentation des informations contenues dans le présent document est conforme à celle retenue habituellement dans le rapport annuel du Groupe RESIDE ETUDES ; l'Emetteur s'engage à publier de manière semestrielle ces informations, ainsi que ses rapports annuels, pendant la durée de l'émission sur la page suivante du site Internet de l'Emetteur ([www.groupe-reside-etudes.com/finance](http://www.groupe-reside-etudes.com/finance)).**

#### I - Activités de promotion et de construction

- ✓ Activité de promotion

Statistiques de réservations et de signatures d'actes notariés (hors commercialisation pour compte de tiers) :

	30/06/2013	30/06/2012
Réservations réalisées en M€ (Net d'annulations)	53,6	28,6
En nombre de logements	414	224
Actes notariés signés en M€	20,9	24,1
En nombre de logements	156	150

Le premier semestre se traduit par une forte augmentation des réservations (+ 87% en valeur et + 85% en nombre de logements). Le volume de signatures d'actes notariés est stable mais devrait corrélativement connaître une forte croissance au second semestre.

- ✓ Activité de construction

Le chiffre d'affaires de la filiale CBM est en nette diminution à 7,8 M€ au 30/06 contre 22,5 M€ pour l'année 2012 ; le plan de réduction d'activité se poursuit normalement.

#### II - Activités de gestion

Nombre de logements par enseigne	30/06/2013	31/12/2012
Les Estudines et Stud'City	12 436	12 525
Residhome	2 941	2 941
Séjours & Affaires	2 695	2 606
Relais Spa	683	683
La Girandière	905	822
Les Activiales	454	454
total	20 111	20 031

L'augmentation globale du nombre de logements résulte de l'ouverture de la résidence La Girandière de Saint-Berthevin.

<sup>1</sup> Les informations semestrielles présentées ci-après n'ont pas fait l'objet d'un rapport financier semestriel. En conséquence, elles n'ont pas non plus fait l'objet d'une revue limitée de la part des commissaires aux comptes de l'Emetteur.

Recettes d'hébergement des appartements gérés en M€	30/06/2013	30/06/2012	Evolution 2013/2012
Les Estudines et Stud'City	37,0	34,3	+8%
Residhome	25,1	21,4	+17%
Séjours & Affaires	17,0	15,8	+7%
Relais Spa	6,9	5,1	+37%
La Girandière	2,5	1,4	+82%
Les Activiales	1,9	2,2	-12%
Parkings & commerces	1,2	1,1	+10%
<b>Total</b>	<b>91,7</b>	<b>81,3</b>	<b>+13%</b>

Nota : les montants repris dans le tableau ci-dessus comprennent exclusivement les recettes d'hébergement en incluant les recettes des appartements sous mandat et en excluant les recettes de services.

L'augmentation des recettes des résidences étudiantes et des résidences seniors résulte pour l'essentiel de l'impact des nombreuses ouvertures de résidences intervenues en 2012 tandis que celle des résidences hôtelières provient pour l'essentiel de la montée en puissance du parc de résidences et notamment des Relais Spa.

### III- Activités patrimoniales

La construction de la résidence pour étudiants à Marseille, rue de la République, s'est achevée au cours du premier semestre pour une mise en exploitation à la rentrée 2013.

## INFORMATION GÉNÉRALE

### 1 Autorisations

Conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce, le Conseil d'administration de l'Emetteur réuni le 23 mai 2013 a autorisé l'émission d'obligations à concurrence d'un montant nominal maximum de 50 000 000 euros et a décidé, pour une période d'un an, de déléguer à Philippe Nicolet, Président Directeur Général les pouvoirs nécessaires à l'effet de mettre en œuvre l'émission d'obligations et d'en arrêter les Modalités définitives.

L'émission des Obligations a été décidée par Philippe Nicolet, Président Directeur Général de l'Emetteur, le 15 octobre 2013. Le montant définitif de l'émission sera déterminé le 23 octobre 2013 et fera l'objet d'un communiqué par l'Emetteur.

### 2 Changement significatif

A l'exception de ce qui est indiqué dans le présent Prospectus, il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière de l'Émetteur et du Groupe survenu depuis le 31 décembre 2012.

### 3 Perspectives

A l'exception de ce qui est indiqué dans le présent Prospectus, aucune détérioration significative n'a affecté les perspectives de l'Émetteur depuis le 31 décembre 2012.

### 4 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

À la date du présent Prospectus, il n'existe pas d'intérêt, y compris des intérêts conflictuels, pouvant influencer sensiblement sur l'émission des Obligations.

### 5 Informations provenant d'un tiers

Non applicable.

### 6 Procédures judiciaires et arbitrages

A l'exception de ce qui est indiqué dans le présent Prospectus, durant une période couvrant au moins 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.

### 7 Contrats importants

L'Emetteur n'a pas conclu de contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal de ses affaires) qui contiendrait des dispositions conférant à l'Emetteur, ou à tout membre du Groupe, une obligation ou engagement important au regard de la faculté de l'Emetteur à remplir ses obligations à l'égard des Porteurs au titre des Obligations émises.



## **8 Documents accessibles au public**

Pendant la durée de validité du présent Prospectus, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés au siège de l'Émetteur, 42, avenue George V, 75008 Paris, France :

- (a) les statuts de l'Émetteur ;
- (b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'Émetteur dans le présent Prospectus ; et
- (c) les comptes consolidés audités de l'Émetteur au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011.

**ÉMETTEUR**

**Réside Etudes Investissement**

42, avenue George V  
75008 Paris  
France

**CHEF DE FILE**

**Compagnie Financière Jacques Cœur**

9, rue Jacques Cœur  
75004 Paris  
France

**CHEF DE FILE ASSOCIE**

**Banque Palatine**

42, rue d'Anjou  
75008 Paris  
France

**AGENT PAYEUR**

**CM-CIC Securities**

6, avenue de Provence  
75009 Paris  
France

**COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**Deloitte & Associés**

Damien Leurent  
185, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine  
France

**Philippe Mouraret**

118, rue de Tocqueville  
75017 Paris  
France

**CONSEIL JURIDIQUE**

**White & Case LLP**

19, place Vendôme  
75001 Paris  
France