



**Prospectus d'admission aux négociations sur le marché réglementé
de NYSE Euronext à Paris d'obligations d'un montant de 80.000.000 €
portant intérêt au taux de 4,125 % l'an et venant à échéance le 16 juillet 2019**

Prix d'émission : 100 %

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

Les obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire de la société Cofitem-Cofimur (l'"**Emetteur**" ou "**Cofitem-Cofimur**") d'un montant nominal total de 80.000.000 € portant intérêt au taux de 4,125 % l'an et venant à échéance le 16 juillet 2019 (les "**Obligations**") seront émises le 16 juillet 2013 (la "**Date d'Emission**") au prix d'émission de 100 %.

Les Obligations porteront intérêt à compter de la Date d'Emission (incluse) au taux de 4,125 % l'an, payable annuellement à terme échu le 16 juillet de chaque année, et pour la première fois le 16 juillet 2014 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 16 juillet 2014 (exclu).

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées, conformément aux modalités des Obligations, les Obligations seront remboursées à leur valeur nominale le 16 juillet 2019 (la "**Date d'Echéance**"). Les Obligations pourront, et dans certaines hypothèses devront, être remboursées avant la Date d'Echéance, en totalité ou en partie, à leur valeur nominale, majorée le cas échéant des intérêts courus, dans les conditions décrites aux Articles 7 et 9 des modalités des Obligations. Tout Porteur pourra en outre demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur valeur nominale, majorée le cas échéant des intérêts courus, dans les conditions décrites aux Articles 5.2 et 5.3 des modalités des Obligations.

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

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

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris ("**Euronext Paris**") à compter du 16 juillet 2013. Euronext Paris est un marché réglementé au sens de la directive CE/2004/39 telle que modifiée.

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

Des exemplaires du présent Prospectus et des documents incorporés par référence pourront être obtenus sans frais au siège social de l'Emetteur (43, rue Saint-Dominique – 75007 Paris – France) et seront disponibles pour consultation sur les sites Internet de l'Emetteur (www.cofitem-cofimur.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

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



En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'"**AMF**") a apposé le visa numéro n°13-337 en date du 9 juillet 2013 sur le présent Prospectus.

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

Chef de File et Teneur de Plume

CM-CIC Securities

CM=CIC Securities

Chef de File Associé

Compagnie Financière Jacques Cœur



Co-Chefs de File

Banque Palatine



Bred



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

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

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

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

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

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

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

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

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

TABLE DES MATIERES

RESPONSABILITE DU PROSPECTUS.....	4
DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE.....	5
FACTEURS DE RISQUES.....	7
MODALITES DES OBLIGATIONS.....	12
DEVELOPPEMENTS RECENTS	19
FISCALITE	24
SOUSCRIPTION ET VENTE.....	26
INFORMATIONS GENERALES.....	27

RESPONSABILITE DU PROSPECTUS

1. Personne responsable des informations contenues dans le Prospectus

Cofitem-Cofimur

dûment représenté par
Olivier Riché, Directeur Général de l'Emetteur
43, rue Saint-Dominique
75007 Paris
France

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

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

Les informations financières historiques de l'Emetteur ont fait l'objet de rapports des commissaires aux comptes de l'Emetteur incorporés par référence dans le présent Prospectus. Le rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'Emetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, figurant à la page 107 du Document de Référence 2012, contient une observation.

Paris, le 9 juillet 2013

Cofitem-Cofimur

dûment représenté par
Olivier Riché, Directeur Général de l'Emetteur

DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

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

- le document de référence 2011 de l'Emetteur déposé le 11 avril 2012 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.12-0324 (le "**Document de Référence 2011**") et
- le document de référence 2012 de l'Emetteur déposé le 5 avril 2013 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.13-0300 (le "**Document de Référence 2012**"),

Aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, des copies des documents incorporés par référence sont disponibles sans frais (i) sur le site internet de l'Emetteur (www.cofitem-cofimum.fr) et (ii) sur demande, au siège social de l'Emetteur (43, rue Saint-Dominique – 75007 Paris – France) ou à l'établissement désigné de l'Agent Payeur (6, avenue de Provence – 75441 Paris Cedex 9 – France) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, tel qu'indiqué à la section "*Informations Générales*" ci-après.

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

Informations incorporées par référence	Référence
3. Facteurs de risque	Document de Référence 2012 pages 44 à 49
4. Informations concernant l'Emetteur <u>4.1 Histoire et évolution</u> 4.1.1 Raison sociale, nom commercial 4.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement 4.1.3 Date de constitution, durée 4.1.4 Siège social, forme juridique, législation et pays d'origine 4.1.5 Evénements récents	Document de Référence 2012 page 32 page 32 page 32 page 32 pages 64 et 65
5. Aperçu des activités <u>5.1 Principales activités</u> 5.1.1 Principales activités 5.1.2 Position concurrentielle	Document de Référence 2012 pages 8, 12 à 15, 18 et 19 pages 8, 12 à 15, 18 et 19
6. Organigramme	Document de Référence 2012 pages 25, 32 et 33, 90
7. Information sur les tendances	Document de Référence 2012 page 64 et 65
8. Prévisions ou estimations du bénéfice	-
9. Organes d'administration de direction et de surveillance <u>9.1 Informations relatives aux organes d'administration et de direction</u> <u>9.2 Conflits d'intérêts</u>	Document de Référence 2012 pages 6, 34 à 40 page 43

<p>10. Principaux actionnaires</p> <p><u>10.1 Détection et contrôle</u></p> <p><u>10.2 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle</u></p>	<p>Document de Référence 2012</p> <p>pages 6, 21, 59 et 60</p> <p>pages 21, 59 et 60</p>
<p>11. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'Emetteur</p> <p><u>Informations financières consolidées vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bilan - Compte de résultat - Annexes - Rapport des commissaires aux comptes <p><u>Informations financières consolidées vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2012</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bilan - Compte de résultat - Annexes - Rapport des commissaires aux comptes <p><u>11.5 Procédures judiciaires et d'arbitrage</u></p>	<p>Document de Référence 2011</p> <p>page 29</p> <p>page 30</p> <p>pages 67-84</p> <p>page 65</p> <p>Document de Référence 2012</p> <p>page 86</p> <p>page 87</p> <p>pages 90 à 106</p> <p>page 107</p> <p>Document de Référence 2012</p> <p>page 62</p>

FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

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

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

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

1. Risques liés à l'Emetteur

Les facteurs de risques liés à l'Emetteur et à son activité sont décrits de manière détaillée aux pages 44 à 49 du Document de Référence 2012 de l'Emetteur, incorporé par référence dans le présent Prospectus, et comprennent les risques suivants :

- Risques liés aux actifs immobiliers de location simple
 - Risques généraux liés à l'investissement immobilier à Paris
 - Risques liés aux opérations de développement
 - Risques liés à la valorisation des actifs de location simple
 - Risques liés à la gestion locative
- Risques liés aux contrats de crédit-bail
 - Risques liés aux engagements de crédit-bail et risque de contrepartie
 - Risques de taux et de marché
 - Risque de liquidité
- Risques liés au fonctionnement de l'Emetteur
 - Risques juridiques et opérationnels
 - Risque de non-conformité
 - Risque de change

2. Risques liés aux Obligations

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

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

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

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

2.2 Risques généraux relatifs aux Obligations

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

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

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

Tout remboursement anticipé des Obligations peut résulter en un rendement considérablement inférieur aux attentes des Porteurs.

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

En cas de Changement de Contrôle de l'Emetteur (tel que plus amplement décrit à l'Article 5.2 des modalités des Obligations) et dans d'autres circonstances plus amplement décrites à l'Article 5.3 des modalités des Obligations, tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur valeur nominale, majorée de tous intérêts courus.

Les Obligations pour lesquelles un tel droit de remboursement n'est pas exercé pourront manquer de liquidité. Par ailleurs, les investisseurs demandant le remboursement de leurs Obligations pourront ne pas être en mesure de réinvestir les fonds reçus au titre de ce remboursement anticipé à un niveau de rendement équivalent à celui des Obligations remboursées.

Risque de Crédit

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

Modification des modalités des Obligations

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

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

Modification des lois en vigueur

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

Fiscalité

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

Loi française sur les entreprises en difficulté

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

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

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

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

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

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

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

La directive relative à l'imposition des revenus tirés de l'épargne (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne le 3 juin 2003 (la "**Directive Epargne**") impose à chaque Etat Membre de fournir aux autorités fiscales d'un autre Etat membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires au sens de la Directive Epargne effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à, ou dans certaines circonstances attribué au profit immédiat de, un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne), résident de cet autre Etat membre.

Cependant, durant une période de transition, le Luxembourg et l'Autriche appliquent, en lieu et place de l'échange d'informations précité, une retenue à la source sur tout paiement d'intérêt au sens de la Directive Epargne, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Le taux de cette retenue à la source est de 35 % depuis le 1^{er} juillet 2011, et ce jusqu'à la fin de la période de transition (au sens de la Directive Epargne). Le gouvernement Luxembourgeois a annoncé son intention d'opter pour le système d'échange d'informations à compter du 1^{er} janvier 2015.

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

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

Taxe sur les transactions financières

La Commission Européenne a proposé le 14 février 2013 un projet de directive (le "**Projet de Directive**") mettant en œuvre une coopération renforcée dans le domaine de la taxe sur les transactions financières qui, si il était adopté, pourrait imposer une taxe sur les transactions financières au titre des Obligations émises (la "**Taxe**"). Il est actuellement prévu que le Projet de Directive entre en vigueur et soit transposé le 1^{er} janvier 2014 dans onze pays de l'Union Européenne (Allemagne, Autriche, Belgique, Espagne, Estonie, France, Grèce, Italie, Portugal, Slovaquie et Slovénie) (les "**Etats Membres Participants**").

Selon le Projet de Directive, la Taxe s'appliquerait à toutes les transactions financières où au moins une partie à la transaction, ou agissant pour le compte d'une partie à la transaction, est établie, ou réputée être établie, dans un Etat Membre Participant. Toutefois, la Taxe ne devrait notamment pas s'appliquer aux transactions sur le marché primaire visées à l'article 5 (c) du Règlement (CE) 1287/2006 de la Commission du 10 août 2006, incluant les activités de souscription et d'allocation d'instruments financiers dans le cadre de leur émission. La Taxe serait payable par chaque établissement financier établi, ou réputé être établi, dans un Etat Membre Participant dès lors qu'il est partie à une transaction ou agit pour le compte d'une partie à la transaction, ou que la transaction a été effectuée pour son propre compte. Les taux d'imposition de la Taxe seraient laissés à l'appréciation de chaque Etat Membre Participant mais fixés au minimum à 0,1 % pour les instruments financiers autres que les produits dérivés.

Chaque investisseur potentiel doit garder à l'esprit que tout achat, vente ou échange des Obligations serait soumis à la Taxe à un taux minimum de 0,1 %, sous réserve que les conditions mentionnées ci-dessus soient réunies. L'investisseur pourrait devoir prendre en charge le paiement de la Taxe ou la rembourser à l'établissement financier. Par ailleurs, la Taxe pourrait affecter la valeur des Obligations.

Le Projet de Directive est en cours de négociation entre les Etats Membres Participants et peut donc être modifié à tout moment.

2.3 Risques généraux relatifs au marché

Valeur de marché des Obligations

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

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

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

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

Risques de change

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

Taux d'intérêt

Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations substantielles futures des taux de marché puissent avoir des conséquences négatives sur la valeur des Obligations, notamment en cas de cession avant leur échéance. Les taux de marché variant quotidiennement, un Porteur cédant ses Obligations à une période où les taux du marché sont supérieurs aux taux d'intérêt des Obligations verraient le rendement de ses Obligations affecté.

Notation

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

MODALITES DES OBLIGATIONS

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

L'émission de l'emprunt obligataire d'un montant nominal total de 80.000.000 € portant intérêt au taux de 4,125 % l'an et venant à échéance le 16 juillet 2019 (les "**Obligations**") par la société Cofitem-Cofimur (l'"**Emetteur**" ou "**Cofitem-Cofimur**") a été décidée par une délibération du Conseil d'administration de l'Emetteur en date du 3 avril 2013 approuvant le principe d'une émission obligataire et délégrant à Monsieur Olivier Riché, Directeur Général de l'Emetteur, le pouvoir de décider une telle émission.

Un contrat de service financier relatif aux Obligations (le "**Contrat de Service Financier**") sera conclu le 16 juillet 2013 entre l'Emetteur et CM-CIC Securities, en qualité d'agent financier et d'agent payeur (l'"**Agent Financier**" et l'"**Agent Payeur**", ces termes comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent financier ou agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement).

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

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

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

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

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

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

2. **Rang des Obligations**

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

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

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

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

4. **Intérêts**

Les Obligations portent intérêt du 16 juillet 2013 (inclus) (la "**Date d'Emission**") au 16 juillet 2019 (exclu) (la "**Date d'Echéance**") au taux de 4,125 % l'an, payable annuellement à terme échu le 16 juillet de chaque année (chacune une "**Date de Paiement d'Intérêt**"). Le premier paiement d'intérêt sera effectué le 16 juillet 2014 pour la période courant de la Date d'Emission (inclusive) au 16 juillet 2014 (exclu).

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de la Date d'Echéance, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu, auquel cas l'Obligation concernée continuera de porter intérêt au taux de 4,125 % l'an (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date (inclusive) à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation concernée sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

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

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

5. Remboursement et rachat

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

5.1 Remboursement final

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour les besoins du présent Article :

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

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

5.3 Autres cas de remboursement anticipé au gré des Porteurs

Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, l'Emetteur devra remettre à l'Agent Financier un certificat, dûment signé par un représentant légal de l'Emetteur et par ses commissaires aux comptes, (le "**Certificat**") dans les cent-cinquante (150) jours calendaires de la clôture de chaque exercice annuel et dans les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires de la clôture de chaque semestre.

Ce Certificat devra attester des éléments mentionnés au paragraphe (ii) ci-après, indiquer, le cas échéant, les modalités de calcul de ces éléments sur la base des comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur considérés, selon le cas, et préciser si ces éléments sont ou non respectés par l'Emetteur.

Jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, si :

- (i) pour quelque raison que ce soit, l'Agent Financier n'a pas reçu le Certificat de la part de l'Emetteur dans les délais requis ; ou
- (ii) il résulte dudit Certificat que :
 - (a) le niveau du Ratio 1 (tel que défini ci-après) est supérieur à soixante pour cent (60 %) ; ou
 - (b) le niveau du Ratio 2 (tel que défini ci-après) est inférieur à vingt-cinq pour cent (25 %) ; ou
 - (c) la Valeur des Immeubles de Placement Libres (telle que définie ci-après) est inférieure à deux cent millions d'euros (200.000.000 €),

l'Agent Financier devra alors adresser une notification à cet effet dans les meilleurs délais aux Porteurs conformément à l'Article 10 (la "**Notification**"), étant précisé que l'Agent Financier ne sera aucunement tenu de contrôler les informations contenues dans ledit Certificat.

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

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

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

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

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

Pour les besoins du présent Article :

"**Ratio 1**" désigne, à une date donnée, le rapport en pourcentage entre (a) la Dette Financière Nette Affectée aux Activités Immobilières et (b) l'Actif Réévalué, où :

"**Dette Financière Nette Affectée aux Activités Immobilières**" signifie, à une date donnée, la somme des dettes financières à court, moyen et long terme consolidées de l'Emetteur telles qu'indiquées dans les derniers comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur, incluant le montant de la dette obligataire de l'Emetteur, diminué (i) de la trésorerie consolidée de l'Emetteur calculée sur la base des comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur et (ii) d'un montant correspondant à quatre-vingt-douze pour cent (92 %) de l'encours de crédit-bail tel qu'indiqué sous la rubrique "*Prêts et créances sur la clientèle*" (ou la rubrique équivalente) des comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur ; et

"**Actif Réévalué**" signifie, à une date donnée, la somme, telle que publiée par l'Emetteur, de (i) la valeur vénale consolidée du portefeuille immobilier de l'Emetteur telle qu'elle ressort du dernier rapport d'expert et (ii) la

valeur au bilan consolidé des titres des sociétés immobilières détenues par l'Emetteur telles qu'indiquées dans les comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur.

"**Ratio 2**" désigne, à une date donnée, le rapport en pourcentage entre (a) la Valeur des Immeubles de Placement Libres et (b) la Valeur des Immeubles de Placement, où :

"**Valeur des Immeubles de Placement Libres**" signifie la valeur nette comptable consolidée des immeubles de placement libres de toutes sûretés de l'Emetteur telle qu'elle apparaît dans les derniers comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur ; et

"**Valeur des Immeubles de Placement**" signifie la valeur nette comptable consolidée des immeubles de placement de l'Emetteur telle qu'elle apparaît dans les derniers comptes annuels ou semestriels consolidés de l'Emetteur.

5.4 Rachats

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

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

Les Obligations rachetées par l'Emetteur pourront être conservées conformément à l'article L.213-1-A du Code monétaire et financier aux fins de favoriser la liquidité des Obligations, étant entendu que l'Emetteur ne pourra pas conserver les Obligations pendant une période excédant un (1) an à compter de leur date d'acquisition, conformément à l'article D. 213-1-A du Code monétaire et financier.

5.5 Remboursement anticipé pour raisons fiscales

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

5.6 Annulation

Les Obligations rachetées pour annulation conformément à l'Article 5.4 ci-dessus seront annulées par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France. Les Obligations ainsi annulées ne pourront être réémises ou revendues et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Titres.

6. Paiements

6.1 Méthode de paiement

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

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

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

6.2 Paiements les jours ouvrés

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

6.3 Agent Financier et Agent Payeur

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

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

L'Emetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier et de l'Agent Payeur et/ou de désigner un autre Agent Financier, un autre Agent Payeur ou des Agents Payeurs

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

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

7. Fiscalité

- (a) Tous les paiements en principal et intérêts afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Emetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouvrés par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrit par la loi.
- (b) Si le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû au titre de l'une quelconque des Obligations est soumis, en vertu de la législation française, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt, droit ou taxe français, présent ou futur, l'Emetteur s'engage à payer, dans la mesure permise par la loi, des montants supplémentaires de sorte que les Porteurs reçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre des Obligations, étant précisé toutefois que si l'obligation d'effectuer ces paiements supplémentaires résulte d'un changement de la législation française ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation française intervenant postérieurement à la Date d'Emission, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Emetteur, l'Emetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, mais au plus tôt trente (30) jours avant la date de prise d'effet du changement, la totalité des Obligations alors en circulation, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

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

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

8. Prescription

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

9. Cas d'exigibilité anticipée

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

- (a) en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou
- (b) en cas de manquement par l'Emetteur à toute autre stipulation des Modalités, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification écrite dudit manquement ; ou
- (c) (i) en cas de défaut de paiement au titre de tout endettement, existant ou futur, de l'Emetteur autre que les Obligations excédant, individuellement ou cumulativement, un million d'euros (1.000.000 €) (ou son équivalent en toute autre devise) lorsque celui-ci est dû et exigible, le cas échéant à l'expiration de tout délai de grâce applicable, (ii) en cas de mise en jeu d'une sûreté portant sur un tel endettement, ou (iii) en cas de défaut de paiement d'un montant quelconque dû au titre d'une garantie consentie par l'Emetteur pour un tel endettement d'autrui ; ou
- (d) au cas où l'Emetteur entre dans une procédure de conciliation avec ses créanciers, ou fait l'objet d'une telle demande, conclut un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de liquidation judiciaire ou de liquidation volontaire, dans la mesure permise par la loi, est soumis à toute autre procédure similaire, ou un jugement est rendu pour la cession totale de l'entreprise de l'Emetteur ; ou
- (e) en cas de dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption de l'Emetteur avant le remboursement intégral des Obligations, sauf dans le cas d'une dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption au terme de laquelle l'intégralité des engagements de l'Emetteur au titre des Obligations est transférée à la personne morale qui lui succède.

10. Avis

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

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

11. Représentation des Porteurs

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

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

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

Le Représentant de la Masse sera CM-CIC Securities (6, avenue de Provence – 75441 Paris Cedex 9 – France), représenté par M. Antoine Desplanques.

Le Représentant percevra une rémunération de six cents euros (600 €) par an au titre de l'exercice de ses fonctions.

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

12. Emission d'obligations assimilables

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Porteurs, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations (ou à tous égards à

l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations.

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

13. Droit applicable et tribunaux compétents

Les Obligations sont régies par le droit français.

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

DEVELOPPEMENTS RECENTS

Opération de fusion-absorption de Foncière Paris France par Cofitem-Cofimur

Développement de l'activité foncière

Depuis la création de Cofitem-Cofimur en 1985, le crédit-bail immobilier est resté une activité essentielle pour la société. Grâce aux importants *cash flow* dégagés par le crédit-bail, l'Emetteur a pu constituer un patrimoine d'immeubles de bureaux et de commerces situés principalement dans Paris et sa proche périphérie. Ce patrimoine locatif lui assure des revenus totalement indexés et recèle aujourd'hui d'importantes plus-values latentes. En complément de ce patrimoine immobilier, l'Emetteur a constitué à partir de 2008 un portefeuille de titres de sociétés immobilières cotées qui renforce sa dimension foncière.

Si cette diversification, fondée sur des cycles immobiliers différents, a permis à Cofitem-Cofimur d'asseoir une performance durable et de limiter la concentration des risques, les contraintes de l'activité de crédit-bail se sont multipliées et en ont rendu les conditions d'exercice plus difficiles.

De plus, les évolutions réglementaires que connaît actuellement le secteur bancaire en France, marquées par l'adoption des normes Bâle 3 et par leur interprétation dans le droit européen au travers de la directive CRD IV (*Capital Requirements Directive IV*), représentent un enjeu majeur et un coût potentiel significatif pour un établissement de crédit de petite taille, non adossé à un grand réseau et n'ayant pas accès à des dépôts de liquidités. Dans ce contexte, le Conseil d'administration de Cofitem-Cofimur a estimé qu'il était nécessaire de sortir du métier bancaire et de privilégier le développement de l'activité foncière. D'une part, Cofitem-Cofimur a sollicité auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (l'"ACP") le retrait d'agrément de son statut d'établissement de crédit et d'autre part, l'élaboration de cette nouvelle stratégie est à l'origine du rapprochement décidé avec Foncière Paris France.

Par courrier en date du 18 juin 2013, Cofitem-Cofimur a été informé que le Président de l'ACP a prononcé le retrait de son agrément en qualité de société financière. Cofitem-Cofimur n'a donc plus à ce jour le statut d'établissement de crédit (cf. communiqué ci-dessous).

En matière d'investissements immobiliers directs, le savoir-faire de Cofitem-Cofimur porte sur le développement d'opérations nécessitant des rénovations lourdes et situées dans des quartiers présentant un bon potentiel de valorisation. Les dernières réalisations ont porté sur la construction de l'hôtel Courtyard Marriott (113 chambres), de Boulogne-Billancourt (ouvert en février 2012) et la transformation en auberge de jeunesse de l'immeuble du 5, rue de Dunkerque à Paris 10^{ème} (5.400 m²), situé entre la Gare du Nord et la Gare de l'Est, dont les travaux de rénovation débutés en 2012 s'achèveront à la fin du 1^{er} semestre 2013. Ces opérations de création de valeur permettent d'allier un rendement plus élevé à la constitution de plus-values latentes.

La prise de participations dans des sociétés immobilières cotées a connu une évolution particulière avec la réussite, au 1^{er} trimestre 2012 de l'OPA sur Foncière Paris France, initiée fin 2011 par PHRV. Cette foncière présente un patrimoine complémentaire de celui de Cofitem-Cofimur.

Fusion-absorption de Foncière Paris France par Cofitem-Cofimur

Dans ce contexte, les Conseils d'administration de Cofitem-Cofimur et de Foncière Paris France, réunis le 3 avril 2013, ont approuvé chacun le principe d'une fusion-absorption de Foncière Paris France par Cofitem-Cofimur avant fin 2013 (opération soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires des deux sociétés à tenir en décembre 2013 au plus tard). Cette décision a fait l'objet d'un communiqué commun paru le jour-même (cf. Document de Référence 2012).

Cette opération est envisagée dans le but de permettre à ces deux sociétés cotées d'atteindre les objectifs suivants :

- former une SIIC de bureaux parisiens de plus grande taille dont près des deux tiers du patrimoine est déjà constitué d'actifs de bureaux situés à Paris, et pour près de 90 % d'actifs situés à Paris, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Saint-Denis et Rueil-Malmaison,
- disposer des moyens nécessaires pour assurer un développement à long terme,
- unifier les structures juridiques des deux sociétés, Cofitem-Cofimur ayant pour projet d'opter pour le statut SIIC (projet dont le principe a été approuvé par l'assemblée générale des actionnaires de l'Emetteur du 30 mai 2013) et
- améliorer la liquidité du titre.

Le nouvel ensemble ainsi créé, dont l'activité foncière constitue l'axe de développement, devrait totaliser environ 1,9 Md€ d'actif consolidé en valeur vénale hors droits, sur la base des dernières expertises réalisées au 31 décembre 2012. Son patrimoine immobilier locatif, d'une valeur vénale *pro forma* d'environ 1,1 Md€, est déjà situé pour près des deux tiers dans Paris intra-muros. Outre 1,1 Md€ de patrimoine immobilier locatif, l'actif consolidé est constitué par les encours de crédit-bail et par les valeurs mobilières disponibles à la vente, les actifs courants et la trésorerie).

Le portefeuille d'encours de crédit-bail (0,5 Md€ au 31 décembre 2012) détenu par Cofitem-Cofimur sera géré en extinction. Celui-ci, sur la base de la dernière évaluation réalisée en juillet 2012, qui sera actualisée en 2013, dégageait une plus-value latente nette de fiscalité de l'ordre de 16 M€. Ce portefeuille de contrats présente un coût du risque faible et génère des *cash flows* élevés et prévisibles (entre 30 M€ et 55 M€ par an pour les 5 prochaines années) pour une durée moyenne de 8 ans. Cofitem-Cofimur devra réemployer ces *cash flows* pour maintenir son niveau actuel de chiffre d'affaires qui tendra à décroître en même temps que la diminution des encours de crédit-bail. Le crédit-bail représentait 30 % du produit net bancaire de l'Emetteur pour l'exercice clos au 31 décembre 2012. Néanmoins, les produits de l'activité de crédit-bail contribueront favorablement à la réduction des besoins de financement de Cofitem-Cofimur et lui permettront de saisir de nouvelles opportunités de développement.

Egalement, la suppression de la contrainte des ratios bancaires liée au retrait du statut d'établissement de crédit permettra à Cofitem-Cofimur de se développer. Notamment la disparition du ratio de liquidité lui permettra de retrouver la libre disposition d'une importante trésorerie, immobilisée jusqu'à présent pour la seule fin du respect de ce ratio. De même, le ratio de division des risques interdisait à Cofitem-Cofimur de prendre des participations représentant plus de 15 % de ses fonds propres. Cofitem-Cofimur appuiera ainsi son développement sur le solide niveau de fonds propres constitués.

Adoption du statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC)

L'assemblée générale des actionnaires réunie le 30 mai 2013 a approuvé le principe de l'adoption par Cofitem-Cofimur du statut de SIIC prévu à l'article 208C du Code général des impôts. Pour permettre cette démarche, l'assemblée générale a approuvé un nouvel objet social conforme au statut SIIC dont la modification sera effective à compter de l'adoption effective de ce statut.

L'option pour le statut SIIC devant intervenir dans les quatre mois suivant l'ouverture du premier exercice d'application du régime fiscal correspondant, l'assemblée générale du 30 mai 2013 a également décidé de clôturer par anticipation au 30 juin 2013 l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2013. Ainsi, durant l'exercice qui s'ouvrira le 1^{er} juillet 2013 et sera clos le 31 décembre 2013, Cofitem-Cofimur pourra opter pour le statut SIIC jusqu'au 31 octobre 2013. Les exercices suivants auront de nouveau chacun une durée de douze mois. Cette décision a entraîné la modification de l'article 20 des statuts.

Enfin, l'assemblée générale du 30 mai 2013 a approuvé la nouvelle dénomination sociale : "Foncière de Paris SIIC", dont la mise en œuvre interviendra sous réserve de l'adoption effective du statut SIIC. Ce changement de dénomination sociale imposé lors du retrait d'agrément d'établissement de crédit permettra de refléter le choix de l'activité foncière comme axe de développement.

Dans le cadre de l'obtention du statut SIIC, Cofitem-Cofimur devra régler un impôt de sortie (*exit tax*) calculé sur le montant des plus-values latentes sur ses immeubles. La charge de cet impôt qui devrait s'élever à environ 28 M€ sera étalée sur 4 ans, soit un décaissement d'environ 7 M€. Compte tenu de la charge annuelle d'impôt sur les sociétés déjà supportée par l'Emetteur (8,1 M€ en 2011 et 9,8 M€ en 2012) et qui sera éconômisée avec le statut SIIC, l'impact cash de l'opération devrait être nul. Le nouvel ensemble bénéficiera ensuite de l'important stock de plus-value latentes portant sur les immeubles détenus par Cofitem-Cofimur (145,7 M€ au 31 décembre 2012) qui n'est comptabilisé ni dans les fonds propres sociaux ou consolidés, ni dans le résultat social ou consolidé.

En prenant pour hypothèse une affectation de 8 % de fonds propres au financement de l'activité de crédit-bail en extinction (ratio de fonds propre prudentiel généralement constaté dans le secteur), Cofitem-Cofimur maintiendra après fusion un très bon ratio d'endettement, avec un ratio de LTV *pro forma* estimé à 36 %.

Le bilan du nouvel ensemble sera par ailleurs pratiquement entièrement libre de tout engagement, la dette étant non hypothécaire à 95 %. Cofitem-Cofimur continuera de bénéficier de l'expertise de son management dans la gestion du risque de taux qui lui a permis jusqu'ici de bénéficier de conditions de financement attractives. Le coût moyen de financement du nouvel ensemble devrait être inférieur à 3 %. Comme le démontre l'existence de lignes de crédit confirmées non tirées significatives s'élevant à 130 M€ au total, Cofitem-Cofimur et Foncière Paris France bénéficient d'un bon accès au crédit bancaire. Les sources de financement de Foncière Paris France sont par ailleurs plus longues que celles de Cofitem-Cofimur et contribueront donc à l'allongement de la durée moyenne de la dette. Une partie des sources de financement de Cofitem-Cofimur étant à court et moyen terme, la présente émission obligataire contribuera également à allonger la durée du passif du nouvel ensemble.

Pour les équipes, ce projet de fusion, qui sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés courant décembre 2013 au plus tard, représente une opportunité de mettre en commun leurs expériences et leurs compétences. A l'avenir, la simplification de l'organisation et la mise en commun des moyens de ces deux entités permettront d'optimiser la création de valeur pour l'actionnaire et d'assurer la poursuite de la croissance régulière du dividende, marque de fabrique de Cofitem-Cofimur depuis sa création en 1985. Au terme de l'opération, les actionnaires institutionnels historiques de Cofitem-Cofimur (Covéa, Allianz, Zurich, Le Conservateur, Generali et La Tricogne) devraient détenir globalement environ 70 % du capital du nouvel ensemble, accordant ainsi au flottant une place significative.

Cession de titres par PHRV à Cofitem-Cofimur

Le 1^{er} juillet 2013, l'Emetteur a publié le communiqué suivant :

Cofitem-Cofimur : Cession de titres

PARIS, LE 1^{ER} JUILLET 2013

CESSION DES TITRES DE LA SOCIETE FONCIERE DES 6EME & 7EME ARRONDISSEMENTS DE PARIS

Le 1^{er} juillet, PHRV, société de participations non cotée, a cédé à ses actionnaires (Allianz, Cofitem-Cofimur et Covéa pour l'essentiel) 6.554.187 actions de la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, soit la quasi-totalité de sa participation. Cette cession représente au total 25,6 % du capital de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris.

Au terme de cette opération, le capital de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris se répartit comme suit :

- Covéa : 26,8 % du capital vs 18,6 % précédemment
- Allianz : 26,5 % du capital vs 18,2 % précédemment
- Cofitem-Cofimur : 16,8 % du capital vs 8,6 % précédemment
- ACM : 9,54 % du capital (inchangée)
- Flottant : 19,1 % du capital vs 18,3 % précédemment

PROJET DE DISTRIBUTION DE TITRES FONCIERE PARIS FRANCE PAR PHRV

Dans le cadre du processus de simplification de l'organigramme de détention de Cofitem-Cofimur, à l'issue de la fusion entre Cofitem-Cofimur et Foncière Paris France prévue pour la fin de l'exercice 2013, PHRV envisage de procéder à une distribution exceptionnelle de dividendes payés en nature, par la remise à ses actionnaires de la totalité des actions qu'elle détiendra dans la nouvelle société résultant de la fusion et qui aura pris pour nom Foncière de Paris SIIC.

Au terme de cette opération, fin 2013, la structure du capital de la Foncière de Paris SIIC pourrait être (ordres de grandeur, sous réserve notamment de la parité qui sera retenue par les commissaires à la fusion) :

- Covéa : environ 29 %
- Allianz : environ 18 %
- Foncière des 6ème et 7ème : environ 12 %
- Zurich, Generali et Le Conservateur : entre 6 et 8 % chacun
- Autres : environ 20 %

A PROPOS DE PHRV

PHRV est une structure non cotée détenue à 94 % par Allianz, Cofitem-Cofimur & Covéa.

Fin du statut d'établissement de crédit de l'Emetteur

Le 20 juin 2013, l'Emetteur a publié le communiqué suivant :

Cofitem-Cofimur : Fin du statut d'établissement de crédit

PARIS, LE 20 JUIN 2013

L'AUTORITE DE CONTROLE PRUDENTIEL a accordé à Cofitem-Cofimur le retrait d'agrément d'établissement de crédit que la société avait sollicité.

Comme il avait été annoncé le 3 avril 2013, Cofitem-Cofimur a sollicité auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) le retrait de l'agrément qui lui permettait d'exercer son activité de crédit-bail immobilier. L'ACP a répondu favorablement à cette requête. Par lettre en date du 18 juin, Cofitem-Cofimur a été informé que le Président de l'ACP avait prononcé le retrait de son agrément en qualité de société financière. Cofitem-Cofimur n'est donc plus à ce jour établissement de crédit.

Le portefeuille de crédit-bail (0,5 Md€ au 31 décembre 2012) sera géré en extinction. Le *cash-flow* net provenant de la diminution des encours de crédit-bail représentera entre 30 et 55 millions d'euros par an sur les cinq prochaines années : il contribuera à la réduction des besoins de financement de la société et lui permettra de saisir de nouvelles opportunités de développement.

PERSPECTIVES : POINT SUR LA FUSION AVEC FONCIERE PARIS FRANCE

Le processus devant conduire à la fusion-absorption de Foncière Paris France par Cofitem-Cofimur annoncée le 3 avril 2013 suit son cours. Le calendrier initial prévoyant les assemblées générales de fusion au cours du quatrième trimestre 2013 est maintenu.

Il est rappelé que cette opération est envisagée dans le but de permettre à ces deux sociétés cotées d'atteindre les objectifs suivants :

- former une SIIC de bureaux parisiens dont près des deux tiers du patrimoine est déjà constitué d'actifs de bureaux situés à Paris, et pour près de 90 % d'actifs situés à Paris, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Saint-Denis et Rueil- Malmaison.
- disposer des moyens nécessaires pour assurer un développement à long terme
- unifier les structures juridiques des deux sociétés, Cofitem-Cofimur envisageant d'opter pour le statut SIIC
- améliorer la liquidité du titre

Le nouvel ensemble ainsi créé totalisera un **actif consolidé d'environ 1,9 Md€** (outre 1,1 Md€ de patrimoine locatif immobilier, l'actif consolidé est constitué par les encours de crédit-bail (0,5 Md€) et, pour le solde, par les valeurs mobilières disponibles à la vente, les actifs courants et la trésorerie) en valeur vénale hors droits sur la base des dernières expertises réalisées au 31 décembre 2012. **Le patrimoine locatif immobilier**, d'une valeur vénale d'environ 1,1 Md€ au 31 décembre 2012, est **situé pour près des deux tiers dans Paris intra muros**. **L'activité foncière constituera l'axe de développement du nouvel ensemble.**

A l'avenir, la simplification de l'organisation et la mise en commun des moyens de ces deux entités devrait permettre d'optimiser la création de valeur pour l'actionnaire et d'assurer la poursuite de la croissance régulière du dividende, marque de fabrique de Cofitem-Cofimur depuis sa création en 1985.

Information financière trimestrielle au 31 mars 2013

Le 14 mai 2013, l'Emetteur a publié le communiqué suivant :

Information financière trimestrielle au 31 mars 2013

Chiffre d'affaires T1 2013 : 22,9 M€, +15%

PARIS, LE 14 MAI 2013

EN MILLIONS D'EUROS	T1 2013	T1 2012	VARIATION
CHIFFRE D'AFFAIRES	22,9	19,9	15%

ACTIVITÉS

- **Crédit-bail** : la société n'a signé aucun nouvel engagement de crédit-bail ce trimestre. Cofitem-Cofimur a sollicité auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel le retrait d'agrément du statut d'établissement de crédit et le dossier est en cours d'instruction.
- **Le taux d'occupation du portefeuille de location simple reste élevé à 95,6%, au même niveau qu'au 31 décembre 2012.**

ELÉMENTS FINANCIERS

- Le **chiffre d'affaires** du premier trimestre 2013 s'établit à 22,9 M€, contre 19,9 M€ pour le premier trimestre 2012, en progression de 15 %. Cette variation s'explique par un changement de périmètre et par la contribution de l'hôtel Marriott Courtyard de Boulogne Billancourt ouvert en mars 2012 et par conséquent non contributeur aux revenus du premier trimestre 2012.
- **Le chiffre d'affaires** hôtelier croît sensiblement et atteint 2,5 M€ (vs 1,4 M€ au T1 2012) grâce à l'ouverture en mars 2012 du Marriott Courtyard (Boulogne Billancourt). Le taux d'occupation de cet hôtel a été supérieur à 75 % en mars 2013. Le taux d'occupation de l'Holiday Inn La Villette, sur cette période, s'élève à 80 %, stable par rapport à mars 2012.

PERSPECTIVES

La fusion-absorption par Cofitem-Cofimur de Foncière Paris France annoncée en avril suit son cours et le calendrier initial prévoyant les assemblées générales de fusion au cours du quatrième trimestre 2013 est maintenu. La prochaine assemblée générale de Cofitem-Cofimur est prévue le 30 mai 2013. Les avis de convocation sont consultables sur le site Internet de la société www.cofitem-cofimur.fr.

A l'avenir, la simplification de l'organisation et la mise en commun des moyens de ces deux entités devrait permettre d'optimiser la création de valeur pour l'actionnaire et d'assurer la poursuite de la croissance régulière du dividende, marque de fabrique de Cofitem-Cofimur depuis sa création en 1985.

FISCALITE

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

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

En vertu de la directive relative à l'imposition des revenus tirés de l'épargne (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne le 3 juin 2003 (la "**Directive Epargne**"), chaque Etat Membre doit fournir aux autorités fiscales d'un autre Etat Membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à ou, dans certaines circonstances, au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne), résident de cet autre Etat membre.

Cependant, durant une période de transition, l'Autriche et le Luxembourg appliquent en lieu et place de l'échange d'informations précité, une retenue à la source sur tout paiement d'intérêts au sens de la Directive Epargne, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Le taux de cette retenue à la source est de 35 % depuis le 1^{er} juillet 2011, et ce jusqu'à la fin de la période de transition (au sens de la Directive Epargne). Le gouvernement Luxembourgeois a annoncé son intention d'opter pour le système d'échange d'informations à compter du 1^{er} janvier 2015.

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

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

2. France

Retenue à la source

Les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par l'Emetteur au titre des Obligations ne seront pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts sauf si les paiements s'effectuent hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts (un "**Etat Non Coopératif**"). En application de l'article 125 A III du Code général des impôts, si les paiements au titre des Obligations s'effectuent dans un Etat Non Coopératif, une retenue à la source de 75 % sera applicable (sous réserve de certaines exceptions et des dispositions plus favorables de toute convention fiscale qui serait applicable).

Nonobstant ce qui précède, la retenue à la source de 75 %, prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts ne s'appliquera pas à l'émission des Obligations si l'Emetteur démontre que cette émission a principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation des intérêts et autres produits dans un Etat Non Coopératif (l'"**Exception**").

Conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts publié le 12 septembre 2012 (BOI-INT-DG-20-50-20120912, paragraphe n°990), l'Exception s'applique sans que l'Emetteur ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission des obligations, si les obligations sont :

- (i) offertes dans le cadre d'une offre au public de titres financiers au sens de l'article L.411-1 du Code monétaire et financier ou d'une offre équivalente réalisée dans un Etat autre qu'un Etat Non Coopératif. Une "offre équivalente" s'entend de celle rendant obligatoire l'enregistrement ou le dépôt d'un document d'information auprès d'une autorité de marché étrangère ; ou
- (ii) admises aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français ou étranger, sous réserve que ce marché ou système ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif, et que le fonctionnement du marché soit assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de

service d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, sous réserve que cette entreprise, prestataire ou organisme ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif ; ou

- (iii) admises, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L.561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif.

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

En outre, conformément aux dispositions de l'article 238 A du Code général des impôts, les intérêts et autres produits versés au titre des Obligations ne seront pas déductibles du revenu imposable de l'Emetteur s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un Etat Non Coopératif ou payés dans un Etat Non Coopératif. Dans certains cas, en application des articles 109 et suivants du Code général des impôts, les intérêts et autres produits non déductibles pourraient être requalifiés au plan fiscal en revenus réputés distribués, auquel cas ces intérêts et autres produits non déductibles pourraient être soumis à la retenue à la source, au taux de 30 % ou 75 %, prévue à l'article 119 *bis* du Code général des impôts (sous réserve des dispositions plus favorables de toute convention fiscale qui serait applicable).

Toutefois, ni la non-déductibilité prévue à l'article 238 A du Code général des impôts, ni la retenue à la source prévue à l'article 119 *bis* 2 du Code général des impôts, ne s'appliqueront à l'émission des Obligations si l'Emetteur démontre, d'une part, que l'opération rentre dans le champ de l'Exception et, d'autre part, que les intérêts ou autres produits considérés correspondent à des opérations réelles et ne présentent pas un caractère anormal ou exagéré. Conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts publié le 12 septembre 2012 (BOI-INT-DG-20-50 paragraphe n°550), l'Exception s'applique sans que l'Emetteur ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission des obligations si ces obligations appartiennent à l'une des trois catégories.

En application de l'article 9 de la loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013, et sous réserve de certaines exceptions, les intérêts et autres revenus assimilés reçus à compter du 1^{er} janvier 2013 par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 24 %, qui est déductible de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de versement desdits revenus. Les contributions sociales (CSG, CRDS et les autres contributions liées) sont également prélevées par voie de retenue à la source au taux effectif de 15,5 % sur les intérêts et les autres revenus assimilés versés à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

Application de la Directive Epargne

L'article 242 *ter* du Code général des impôts et les articles 49 I *ter* à 49 I *sexies* de l'annexe III au Code général des impôts, transposant en droit français la Directive Epargne, soumet les personnes établies en France et qui assurent le paiement d'intérêts ou revenus similaires à l'obligation de déclarer aux autorités fiscales française certaines informations au titre des revenus payés à des bénéficiaires domiciliés dans un autre Etat membre, comprenant notamment l'identité et l'adresse des bénéficiaires ainsi qu'une liste détaillée des différentes catégories de revenus payés à ces derniers.

SOUSCRIPTION ET VENTE

En vertu d'un contrat de placement (le "**Contrat de Placement**") en date du 9 juillet 2013 conclu entre l'Emetteur, Banque Palatine, Bred, CFJC Investments et CM-CIC Securities (ensemble, les "**Membres du Syndicat de Placement**"), les Membres du Syndicat de Placement se sont engagés vis-à-vis de l'Emetteur, sous réserve de la réalisation de certaines conditions, à faire souscrire et faire régler, et à défaut, exception faite de CFJC Investments, à souscrire et régler eux-mêmes, les Obligations à un prix d'émission égal à 100 % du montant nominal total des Obligations, diminué d'une commission de placement due par l'Emetteur aux Membres du Syndicat de Placement et du remboursement de certains frais. Le Contrat de Placement autorise, dans certaines circonstances, les Membres du Syndicat de Placement à résilier le Contrat de Placement.

1. Restrictions générales

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

2. France

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

3. Etats-Unis d'Amérique

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

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

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

4. Royaume Uni

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

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

INFORMATIONS GENERALES

1. Les Obligations ont été admises aux opérations des systèmes de compensation de Clearstream, Luxembourg (42, avenue JF Kennedy, 1855 Luxembourg, Luxembourg), d'Euroclear (boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles, Belgique) et d'Euroclear France (66, rue de la Victoire, 75009 Paris, France) sous le code commun 95211496. Le code ISIN des Obligations est FR0011533330.
2. L'émission des Obligations par l'Emetteur a été décidée par une délibération du Conseil d'administration de l'Emetteur en date du 3 avril 2013 approuvant le principe d'une émission obligataire et délégrant à Monsieur Olivier Riché, Directeur Général de l'Emetteur, le pouvoir de décider une telle émission.
3. Le produit net de l'émission des Obligations est destiné à accroître les ressources financières de l'Emetteur afin de financer son développement futur.
4. Le rendement des Obligations est de 4,125 % par an, tel que calculé à la Date d'Emission sur la base du prix d'émission des Obligations. Il ne constitue pas une indication des rendements futurs.
5. L'Emetteur a obtenu tous les accords, approbations et autorisations nécessaires en France dans le cadre de l'émission et l'exécution des Obligations.
6. En vue de l'admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris et par application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, le présent Prospectus a été soumis à l'Autorité des marchés financiers et a reçu le visa n°13-337 en date du 9 juillet 2013.
7. Le total des frais relatifs à l'admission aux négociations des Obligations est estimé à 4.000 €.
8. Les commissaires aux comptes de l'Emetteur pour la période couverte par les informations financières historiques sont Saint-Honoré Sereg (140, rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris), appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris, et Mazars (61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie), appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles. Ils ont audité les comptes annuels consolidés de l'Emetteur et rendu un rapport d'audit pour chacun des exercices financiers de l'Emetteur clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012.
9. A l'exception de la commission due par l'Emetteur aux Membres du Syndicat de Placement, à la connaissance de l'Emetteur, aucune personne impliquée dans l'émission des Obligations n'a un intérêt significatif dans l'émission.
10. Sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Prospectus (y compris les documents qui y sont incorporés par référence), il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de l'Emetteur ou du Groupe depuis le 31 décembre 2012.
11. Sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Prospectus (y compris les documents qui y sont incorporés par référence), il ne s'est produit aucun changement défavorable significatif dans les perspectives de l'Emetteur depuis le 31 décembre 2012.
12. 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.
13. L'Emetteur n'a pas conclu de contrat important autre que les contrats conclus dans le cadre normal de ses affaires, qui contiendraient des stipulations qui mettraient à la charge de l'Emetteur une obligation ou un engagement important au regard de la faculté de l'Emetteur à accomplir ses obligations à l'égard des Porteurs au titre des Obligations émises.
14. Aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, des copies du présent Prospectus, du Document de Référence 2011, du Document de Référence 2012 et des statuts de l'Emetteur seront disponibles pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, au siège social de l'Emetteur (43, rue Saint-Dominique – 75007 Paris – France) et à l'établissement désigné de l'Agent Financier aux heures habituelles d'ouverture des bureaux. Le présent Prospectus et tout document incorporé par référence dans le présent Prospectus sont disponibles sur le site Internet de l'Emetteur (www.cofitem-cofimum.fr).

Emetteur

Cofitem-Cofimur

43, rue Saint-Dominique
75007 Paris
France

Membres du Syndicat de Placement

Chef de File et Teneur de Plume

CM-CIC Securities

6, avenue de Provence
75441 Paris Cedex 9
France

Chef de File Associé

CFJC Investments

21, boulevard Montmartre
75002 Paris
France

Co-Chefs de File

Banque Palatine

42, rue d'Anjou
75382 Paris Cedex 08
France

Bred

18, quai de la Rapée
75604 Paris Cedex 12
France

Conseil Juridique des Membres du Syndicat de Placement

CMS Bureau Francis Lefebvre

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

Commissaires aux comptes de l'Emetteur

Saint-Honoré Sereg

140, rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris
France

Mazars

61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
France

Agent Financier et Agent Payeur

CM-CIC Securities

6, avenue de Provence
75441 Paris Cedex 9
France