



Société anonyme au capital de 14.012.824,80 €  
Siège social : 3, avenue Bertie Albrecht 75008 Paris  
562 122 226 R.C.S. Paris

**Document d'information établi à l'occasion de  
l'admission sur le marché Alternext de NYSE Euronext à Paris  
d'obligations d'un montant total de 13.600.000 €  
portant intérêt au taux de 4,75 % l'an et venant à échéance le 12 juin 2019**

Les obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire de la société AUREA (l'"**Emetteur**") d'un montant nominal total de 13.600.000 € portant intérêt au taux de 4,75 % l'an et venant à échéance le 12 juin 2019 (les "**Obligations**") seront émises le 10 juin 2013 et livrées le 12 juin 2013 (la "**Date de Livraison**") au prix d'émission de 100 %.

Les Obligations porteront intérêt à compter de la Date de Livraison (incluse) au taux de 4,75 % l'an, payable annuellement à terme échu les 12 juin de chaque année (chacune une "**Date de Paiement d'Intérêt**").

A moins que celles-ci n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées, conformément aux modalités des Obligations, les Obligations seront remboursées au pair le 12 juin 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, dans les conditions décrites aux Articles 5.2 et 9 des modalités des Obligations.

Les Obligations seront émises sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale initiale de 10.000 € 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 ne sera émis.

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

Une demande d'admission des Obligations aux négociations sur le marché Alternext de NYSE Euronext à Paris à compter du 18 juin 2013 a été effectuée. Les Obligations n'ont pas fait l'objet d'une notation.

**Avertissement**

Ce document d'information (le "**Document d'Information**") ne constitue pas un 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. L'admission des Obligations aux négociations sur le marché Alternext de NYSE Euronext à Paris ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers. Les Obligations ne font pas l'objet d'une offre au public et sont offertes par voie de placement privé réalisé exclusivement auprès d'investisseurs qualifiés.

Des exemplaires du présent Document d'Information pourront être obtenus sans frais au siège social de l'Emetteur (3, avenue Bertie Albrecht – 75008 Paris) et seront disponibles pour consultation sur le site Internet de l'Emetteur ([www.aurea-france.com](http://www.aurea-france.com)).

Ce Document d'Information incorpore par référence le Document de Référence 2012 déposé le 29 mai 2013 sous le numéro D13-0576 auprès de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que le communiqué de presse sur le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 publié le 6 mai 2013.

**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.**

Chef de File



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

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

*Octo Finances (le "**Chef de File**") n'a pas vérifié les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Document d'Information. Le Chef de File ne fait aucune déclaration expresse ou implicite et n'accepte aucune responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif de toute information contenue ou incorporée par référence dans le présent Document d'Information.*

*Le présent Document d'Information ne constitue pas une offre ou une invitation par ou pour le compte de l'Emetteur ou du Chef de File à souscrire ou à acquérir l'une quelconque des Obligations.*

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

*Le présent Document d'Information et tout document d'information relatif à l'Emetteur ou aux Obligations ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation de la situation financière de l'Emetteur ou une quelconque évaluation des Obligations et ne doivent pas être considérés comme une recommandation d'achat des Obligations formulée par l'Emetteur ou le Chef de File à l'attention des destinataires du présent Document d'Information. Chaque investisseur*

potentiel devra juger lui-même de la pertinence des informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Document d'Information et fonder sa décision d'achat d'Obligations sur les recherches qu'il jugera nécessaires. Le Chef de File ne s'engage 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'il serait amené 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 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 propre situation personnelle. Les investisseurs potentiels sont invités à lire attentivement la section intitulée "Facteurs de risques" du présent Document d'Information avant de décider d'investir dans les Obligations.

Dans certains pays, la diffusion du présent Document d'Information et l'offre ou la vente des Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires. Ni l'Emetteur ni le Chef de File ne garantissent que le présent Document d'Information 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 le Chef de File n'ont entrepris d'action visant à permettre l'offre au public des Obligations ou la distribution du présent Document d'Information 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 Document d'Information 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 Document d'Information 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 Document d'Information figure à la section "Souscription et Vente" du présent Document d'Information.

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 U.S. Persons (tels que définis par la Réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières).

Dans le présent Document d'Information, toute référence à "€", "**EURO**", "**EUR**" ou à "**euro**" vise 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 (signé à Rome le 25 mars 1957), tel que modifié.

## **TABLE DES MATIERES**

<b>RESPONSABILITE DU DOCUMENT D'INFORMATION .....</b>	<b>5</b>
<b>FACTEURS DE RISQUES .....</b>	<b>6</b>
<b>MODALITES DES OBLIGATIONS .....</b>	<b>12</b>
<b>DESCRIPTION DE L'EMETTEUR .....</b>	<b>20</b>
<b>SOUSCRIPTION ET VENTE .....</b>	<b>21</b>
<b>INFORMATIONS GENERALES .....</b>	<b>23</b>

## **RESPONSABILITE DU DOCUMENT D'INFORMATION**

### **1. Personne responsable des informations contenues dans le Document d'Information**

#### **AUREA**

dûment représenté par  
Monsieur Joël Picard, Président Directeur Général de l'Emetteur  
3, avenue Bertie Albrecht  
75008 Paris  
France

### **2. Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Document d'Information**

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

Paris, le 10 juin 2013

#### **AUREA**

dûment représenté par  
Monsieur Joël Picard, Président Directeur Général de l'Emetteur

## FACTEURS DE RISQUES

*L'Emetteur considère que les facteurs de risques décrits ci-après sont importants pour prendre une décision d'investissement dans les Obligations et/ou peuvent altérer sa capacité à remplir les engagements que lui imposent les Obligations à l'égard des investisseurs. Ces risques sont aléatoires et l'Emetteur n'est pas en mesure de s'exprimer 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 Document d'Information, 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 Document d'Information, et notamment les facteurs de risques détaillés ci-après. En particulier, les investisseurs potentiels 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 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 propre situation personnelle.*

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

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

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

### **1. Risques liés à l'Emetteur**

Les facteurs de risques liés à l'Emetteur et à son activité sont décrits aux pages 64 du Document de Référence 2012, incorporé par référence dans le présent Document d'Information, auquel les investisseurs sont invités à se reporter, et comprennent :

- Risques opérationnels
  - o risque clients
  - o risque fournisseurs (concurrence par les fournisseurs et défaut d'approvisionnement de leur part, fournisseurs dominants, éloignement croissant des fournisseurs, etc.)
  - o risques liés à l'évolution du marché
  - o risques liés à la concurrence
  - o risques liés aux évolutions technologiques
  - o risques de dépendance vis-à-vis d'hommes clés
  - o risques juridiques
  
- Risques industriels et environnementaux

- Risques financiers
  - o Risque de taux
  - o Risque de change
  - o Risque de liquidité
- Risques liés aux récentes acquisitions
- Faits exceptionnels et litiges

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

### **2.1 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 pour évaluer de manière satisfaisante les Obligations, l'intérêt et les risques relatifs à un investissement dans celles-ci et l'information contenue ou incorporée par référence dans le présent Document d'Information ;
- (ii) 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 ;
- (iii) avoir des ressources financières et liquidités suffisantes pour faire face à l'ensemble des risques d'un investissement dans les Obligations, y compris lorsque la devise pour le paiement du principal ou des intérêts est différente de celle de l'investisseur potentiel ; et
- (iv) 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 dans certaines circonstances*

En cas de Changement de Contrôle de l'Emetteur (tel que décrit plus amplement à l'Article 5.2 des modalités des Obligations) ou en cas d'exigibilité anticipée (tel que décrit plus amplement à l'Article 9), les Obligations pourront, sous certaines conditions, faire l'objet d'un remboursement anticipé.

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*

En cas de pluralité de Porteurs, ceux-ci 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 dans certains cas de lier les 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.

Sous réserve des dispositions de l'Article 11 des modalités des Obligations, 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 Document d'Information.

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 Document d'Information.

#### *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 Document d'Information 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 Document d'Information.



*Absence de majoration des paiements au titre des Obligations afin de compenser une retenue à la source*

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

Par ailleurs, en application de l'article 125 A du CGI tel que modifié par l'article 9 de la loi de finances pour 2013 (n°2012-1509 du 29 décembre 2012), sous réserve d'un certain nombre d'exceptions, les intérêts reçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 par des particuliers fiscalement domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source de 24%, imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle elle a été opérée.

Si une quelconque retenue à la source devait être prélevée sur les revenus ou produits des Obligations, 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.

*Loi française sur les entreprises en difficulté*

En cas de pluralité de Porteurs, ceux-ci 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 ("**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 Document d'Information 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.

## **2.3 Risques relatifs au marché**

### *Volatilité du 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 l'investisseur. Si la qualité de crédit de l'Emetteur se dégrade, la valeur des Obligations pourrait également baisser et les investisseurs cédant leurs Obligations avant la date d'échéance pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

### *Marché secondaire en général*

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 investisseurs 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 investisseur 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 de l'investisseur) et que les autorités du pays de l'investisseur modifient leur contrôle des changes. L'investisseur concerné pourrait alors recevoir un montant d'intérêt ou de remboursement inférieur à ce qu'il avait prévu. L'appréciation de la devise de l'investisseur relativement à l'euro aurait également pour conséquence de diminuer l'équivalent de la valeur de marché des Obligations dans la devise de l'investisseur.

### *Taux d'intérêt*

Les investisseurs potentiels doivent être conscients que des variations substantielles des taux de marché pourraient avoir des conséquences négatives sur la valeur des Obligations, notamment en cas de cession avant leur échéance.

### *Notation*

L'absence de notation des Obligations 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.

## 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 13.600.000 € portant intérêt au taux de 4,75% l'an et venant à échéance le 12 juin 2019 (les "**Obligations**") par AUREA (l'"**Emetteur**") a été décidée par une délibération du Conseil d'administration de l'Emetteur en date du 5 juin 2013 approuvant le principe d'une émission obligataire et délégrant à Monsieur Joël Picard, Président Directeur Général de l'Emetteur, le pouvoir de décider une telle émission.

Les Obligations sont émises conformément au contrat de service financier (le "**Contrat de Service Financier**") qui a été conclu le 7 mai 2013 entre l'Emetteur et CACEIS Corporate Trust, en sa 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 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 initiale de 10.000 € 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 émis en représentation des Obligations.

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

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

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

Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant au même rang entre elles et (sous réserve des exceptions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements non subordonnés et non assortis de sûretés, présents ou futurs, de l'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 ou l'une de ses Filiales Principales sans en faire bénéficier *pari passu* les Obligations en consentant les mêmes sûretés et le même rang aux Obligations.

Pour les besoins du présent paragraphe, le terme "**Filiale Principale**" désigne une filiale au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce et dont le chiffre d'affaires représente plus de 20% du chiffre d'affaires consolidé du groupe au titre de l'exercice considéré.

Pour les besoins du présent Document d'Information, 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 12 juin 2013 (inclus) (la "**Date de Livraison**") au 12 juin 2019 (exclu) (la "**Date d'Echéance**") au taux de 4,75 % l'an, payable annuellement à terme échu le 12 juin de chaque année (chacune une "**Date de Paiement d'Intérêt**").

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de la Date d'Echéance, à moins que le remboursement ne soit indûment refusé ou retenu, auquel cas l'Obligation concernée continuera de porter intérêt au taux de l'Obligation Assimilable du Trésor (OAT) dont la maturité est la plus proche de 6 ans à la Date d'échéance augmenté d'une marge de 4,75 % l'an (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date (incluse) à laquelle toutes les sommes dues 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 décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts seront calculés sur une base exact/exact pour chaque période, soit sur la base du nombre réel de jours écoulés pendant la période concernée divisé par 365 (ou 366 si un 29 février est inclus dans cette période), le résultat étant arrondi à la deuxième 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 de l'Article 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 à l'Article 9 ci-après, les Obligations seront remboursées en totalité au pair 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, tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Émission

(incluse)) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue) (la "**Date de Remboursement Anticipé**").

Si un Changement de Contrôle survient, l'Emetteur devra en informer les Porteurs par avis (l'"**Avis de Changement de Contrôle**") dans les conditions prévues à l'Article 10 ci-après, au plus tard dans les trente (30) jours calendaires suivant le Changement de Contrôle effectif. L'Avis de Changement de Contrôle rappellera aux Porteurs la faculté qui leur est offerte de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de leurs Obligations et indiquera (i) la Date de Remboursement Anticipé, laquelle devra être comprise entre le vingt-cinquième (25<sup>ème</sup>) et le trentième (30<sup>ème</sup>) Jour Ouvré suivant la date de mise en ligne de l'Avis de Changement de Contrôle sur le site Internet de l'Emetteur, (ii) le montant du remboursement et (iii) la période, d'au moins quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la mise en ligne de l'Avis de Changement de Contrôle sur le site Internet de l'Emetteur, 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 (la "**Demande de Remboursement Anticipé**"), par l'intermédiaire de leur Teneur de Compte. 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 5<sup>ème</sup> Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement Anticipé.

La date de la Demande de Remboursement Anticipé correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (a) et (b) ci-dessous 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 toute modification de la répartition du capital de l'Emetteur qui aurait pour conséquence de donner directement ou indirectement le contrôle (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce) de l'Emetteur, à une personne physique ou morale ou à un groupe de personnes autres que Monsieur Joël Picard ou sa famille (directement ou indirectement).

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 Rachats

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

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.

#### **5.4 Annulation**

Toutes les Obligations remboursées ou 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.

### **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**").

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 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 :

**CACEIS Corporate Trust  
14 rue Rouget de Lisle  
92130 Issy les Moulineaux  
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 ou 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 européenne et (ii) tant que les Obligations seront admises aux négociations sur le marché Alternext de NYSE Euronext à Paris, un Agent Payeur disposant d'un établissement dans une ville 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) En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui recevront des revenus ou produits à raison des Obligations émises par l'Emetteur. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer au près de leur conseiller fiscal habituel de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.
- (b) Les Obligations étant admises lors de leur émission aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L 561-2 du Code monétaire et financier, qui n'est pas situé dans un Etat ou territoire non coopératif au sens des dispositions de l'article 238-O A du Code général des impôts, les revenus ou produits des Obligations seront exonérés du prélèvement prévu à l'article 125 A, III du Code général des Impôts (Bulletin Officiel des Finances Publiques BOI-INT-DG-20-50-20120912 n°990).
- (c) 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.
- (d) A ce titre, et en application de l'article 125 A du CGI tel que modifié par l'article 9 de la loi de finances pour 2013 (n°2012-1509 du 29 décembre 2012), sous réserve d'un certain nombre d'exceptions, les intérêts reçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 par des particuliers fiscalement domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source de 24%, imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle elle a été opérée. Les contributions sociales (CSG, CRDS et autres prélèvement sociaux) sont également prélevées par voie de retenue à la source au taux en vigueur à la date du paiement des intérêts à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France.
- (e) Les non résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence ainsi qu'aux dispositions issues de la convention fiscale éventuellement signée entre la France et cet Etat.
- (f) Le paiement des intérêts et le remboursement des Obligations seront effectués sous la seule déduction des retenues opérées à la source ou des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des Porteurs.
- (g) Si une quelconque retenue à la source devait être prélevée sur les revenus ou produits des Obligations, 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.
- (h) En outre, 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**"), 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), 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, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Le taux de cette retenue à la source est de 35 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011, et ce jusqu'à la fin de la période de transition. Celle-ci doit s'achever à la fin de la première année fiscale suivant l'accord de certains pays non européens pour échanger des informations sur ces paiements.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, des pays non européens, ainsi que certains territoires dépendants de, ou associés à, certains Etats Membres, ont accepté d'adopter des mesures similaires (soit la fourniture d'information, soit une retenue à la source provisoire) relatives aux paiements effectués par un agent payeur relevant de leur juridiction au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive), résident d'un Etat membre. Les Etats Membres ont également 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 au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive), résident de l'un de ces territoires.

Le 13 novembre 2008, la Commission Européenne a publié un projet détaillé d'amendements de la Directive, 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 est adopté, l'ampleur des exigences susmentionnées pourrait être modifiée ou élargie.

## **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 devra à la demande de tous Porteurs détenant ensemble au moins 25 % (vingt-cinq pour cent) des Obligations en circulation, sur notification écrite adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Emetteur (copie à l'Agent Financier), rendre immédiatement exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations au pair majoré des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

- (a) en cas de défaut de paiement par l'Emetteur à leur date d'exigibilité, du principal ou des intérêts dus au titre de toute Obligation s'il n'est pas remédié à ce défaut par la Société dans un délai de 15 jours calendaires à compter de cette date d'exigibilité ; ou
- (b) en cas d'inexécution par l'Emetteur de toute autre stipulation des Modalités, s'il n'est pas remédié à cette inexécution dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification écrite dudit manquement donnée par le Représentant de la Masse des porteurs d'Obligations ; ou
- (c) en cas de défaut de paiement d'une ou plusieurs Dettes d'Emprunt ou garanties de Dette d'Emprunt, présente ou future, de l'Emetteur ou de toutes Filiales Principales, d'un défaut de

paiement au moins égal à 5 millions d'euros (ou l'équivalent en autre devise), se serait produit et où ledit emprunt aurait en conséquence été déclaré exigible de façon anticipée, le cas échéant à l'expiration de tout délai de grâce applicable ; ou

(d) dans le cas où un cas d'exigibilité anticipée relatif à une Dette d'Emprunt ou garantie de Dette d'Emprunt, actuelle ou future, de l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales Principales d'un montant au moins égal à 5 millions d'euros (ou l'équivalent en autre devise) se serait produit et où ledit emprunt aurait en conséquence été déclaré exigible de façon anticipée, le cas échéant à l'expiration de tout délai de grâce applicable ; ou

(e) dans le cas où (i) le ratio (tel que ressortant des comptes annuels consolidés de l'Emetteur) entre les Dettes Financières Nettes Consolidées et l'EBITDA Consolidé de l'Emetteur serait supérieur à 2,5 ou (ii) le ratio (tel que ressortant des comptes annuels consolidés de l'Emetteur) entre les Dettes Financières Nettes Consolidées et les Capitaux Propres Consolidés de l'Emetteur serait supérieur à 0,5 ; ou

(f) en cas de jugement ordonnant la liquidation ou la cession totale des actifs de l'Emetteur ou une procédure équivalente, ou l'Emetteur fait l'objet d'une liquidation volontaire ou d'une dissolution, sauf si (i) cette liquidation ou cette dissolution a reçu l'accord préalable de la masse des porteurs d'Obligations et si (ii) la nouvelle entité assume les obligations de l'Emetteur ; au cas où l'Emetteur ferait l'objet d'une procédure de conciliation en application des articles L.611-4 du Code de commerce ou d'une procédure équivalente, faisant l'objet d'une procédure de sauvegarde en application des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce ou d'une procédure équivalente, serait en état de cessation des paiements ou dans un état équivalent, ou ferait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ou d'une procédure équivalente.

« Dette d'Emprunt » signifie toute dette née de l'obligation de rembourser des sommes empruntées au titre d'un engagement contractuel ou d'un instrument quelconque.

« Dettes Financières Nettes Consolidées » désigne les dettes financières brutes (montant total des emprunts et dettes financières à court, moyen et long terme, obligataires ou contractés auprès des banques, d'établissements de crédit et autres créanciers financiers inscrits dans le bilan consolidé de l'Emetteur) desquelles sont déduites les disponibilités et valeurs mobilières de placement.

« EBITDA Consolidé » désigne le résultat opérationnel courant consolidé augmenté des dotations nettes aux amortissements et provisions.

« Capitaux Propres Consolidés » désigne les capitaux propres consolidés totaux augmentés des provisions long-terme tels qu'ils apparaissent au bilan consolidé de l'émetteur.

## **10. Avis**

Tout avis aux Porteurs sera valablement donné s'il a été délivré par l'intermédiaire d'Euroclear France et publié sur le site de l'Emetteur.

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**

Nonobstant toute disposition contraire des présentes Modalités, lorsqu'il n'existe qu'un seul Porteur, le Porteur unique exercera l'ensemble des pouvoirs autrement exercés par le Représentant (tel que défini ci-après) et l'assemblée générale des Porteurs. Le Porteur unique tiendra (ou fera tenir par tout agent habilité) un registre de l'ensemble des décisions prises par ce dernier en cette capacité et rendra ledit registre disponible, sur demande, à tout porteur ultérieur de tout ou partie des Obligations.

En cas de pluralité des Porteurs, conformément aux articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, ces derniers 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.

Le Représentant de la Masse titulaire est :  
CACEIS CORPORATE TRUST (439 430 976 RCS PARIS)  
Adresse : 14, rue Rouget de Lisle – 92130 ISSY LES MOULINEAUX  
Représentée par Monsieur Jean-Michel DESMAREST

Le représentant de la Masse suppléant est :  
CACEIS BANK FRANCE (692 024 722 RCS PARIS)  
Adresse : 1-3, place Valhubert – 75013 PARIS  
Représentée par Monsieur Philippe DUPUIS

Le Représentant de la Masse titulaire percevra une rémunération de cinq cents euros (500 €) par an au titre de l'exercice de ses fonctions. En cas de nomination, le représentant de la Masse suppléant percevra une rémunération de cinq cents euros (500 €) par an qui ne sera due qu'à compter du premier jour à partir duquel il exerce les fonctions de Représentant titulaire.

## **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.

## **DESCRIPTION DE L'EMETTEUR**

Le présent Document d'Information doit être lu et interprété conjointement avec le Document de référence 2012 déposé le 29 mai 2013 sous le numéro D13-0576 auprès de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que le communiqué de presse sur le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 publié le 6 mai 2013 qui sont incorporés par référence dans le présent Document d'Information et sont réputés en faire partie intégrante.

Des copies des documents incorporés par référence sont disponibles sans frais (i) sur le site internet de l'Emetteur ([www.aurea-france.com](http://www.aurea-france.com)) et (ii) sur demande, au siège social de l'Emetteur (3 avenue Bertie Albrecht – 75008 Paris) aux heures normales de bureau aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, tel qu'indiqué dans la section "Information Générale" ci-après.

## SOUSCRIPTION ET VENTE

### 1. Restrictions générales

Aucune mesure n'a été ou ne sera prise dans un quelconque pays ou territoire par l'Emetteur, par le Chef de File (à leur meilleure connaissance) qui permettrait une offre au public des Obligations, ou la détention ou distribution du présent Document d'Information 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 Document d'Information, 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

Le Chef de File 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 Document d'Information 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) aux personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers et/ou (ii) aux 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 et D.411-1 à D.411-4 du Code monétaire et financier.

### 3. Etats-Unis d'Amérique

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

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

En outre, dans les quarante (40) jours 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

Le Chef de File 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 (115, rue Réaumur, 75081 Paris Cedex 02, France) sous le code FR0011519982ISIN.
2. L'émission des Obligations par l'Emetteur a été décidée par une délibération du Conseil d'administration de l'Emetteur en date du 5 juin 2013 approuvant le principe d'une émission obligataire et délégrant à Monsieur Joël Picard, Président Directeur Général et membre du Conseil d'administration de l'Emetteur, le pouvoir de décider une telle émission.
3. Le produit net de l'émission des Obligations s'inscrit dans une optique de diversification et d'allongement de la maturité moyenne des sources de financement. La capacité financière de l'Emetteur ainsi renforcée lui permettra de soutenir son développement interne et de saisir des opportunités de croissance externe.
4. L'Emetteur a obtenu tous les accords, approbations et autorisations nécessaires en France dans le cadre de l'émission et l'exécution des Obligations.
5. Pour la période couverte par les informations financières historiques, les commissaires aux comptes de l'Emetteur ont audité les comptes annuels de l'Emetteur et rendu un rapport d'audit sans réserve ni observation pour chacun des exercices financiers de l'Emetteur clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012.

### Commissaires aux comptes titulaires

Le Cabinet Gilles HUBERT – 82, rue de Rigny – 94360 Bry sur Marne, représenté par Monsieur Guilhem PRINCE, renouvelé le 24 juin 2009 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le Cabinet Comptable Finance Gestion Audit – 10, rue Ernest Psichari – 75007 Paris, représenté par Monsieur Sébastien INDUNI, nommé le 24 juin 2009 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### Commissaires aux comptes suppléants

La société AUDITEC – 104, rue Réaumur – 75002 Paris, renouvelée le 24 juin 2009 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le cabinet FGH Audit – 8, rue Duplex – 75008 Paris, nommé le 24 juin 2009 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur le comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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

7. Sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Document d'Information (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 1<sup>er</sup> janvier 2013.
8. Sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Document d'Information (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 1<sup>er</sup> janvier 2013.
9. 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.
10. Sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Document d'Information (y compris les documents qui y sont incorporés par référence), durant une période couvrant au moins les douze (12) derniers mois, il n'y a eu aucune instance 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.

Aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, des copies du présent Document d'Information, du Document de référence 2012 de l'Emetteur, ainsi que des statuts de l'Emetteur seront disponibles pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, au siège social de l'Emetteur (3, avenue Bertie Albrecht – 75008 Paris) et dans les bureaux de l'Agent Financier aux heures normales d'ouverture des bureaux. Le présent Document d'Information et tout document incorporé par référence dans le présent Document d'Information sont disponibles sur le site Internet de l'Emetteur ([www.aurea-france.com](http://www.aurea-france.com)).



***Emetteur***

**AUREA**

3, avenue Bertie Albrecht  
75008 Paris  
France

***Chef de File***

**OCTO FINANCES**

117, avenue des Champs Elysées  
75008 Paris  
France

***Conseil juridique du chef de file***

**AXTEN**

72, boulevard de Courcelles  
75017 Paris  
France

***Agent Financier et Agent Payeur***

**CACEIS Corporate Trust**

14, rue Rouget de Lisle  
92130 Issy les Moulineaux