

# PHOENIX IMMOBILIER

## NOVEMBRE 2017

- Titre de créance de droit français présentant un risque de perte en capital partielle ou totale en cours de vie<sup>(1)</sup> et à l'échéance, ci-après le « titre » ou le « produit »
- Durée d'investissement conseillée : 10 ans (hors cas de remboursement automatique anticipé, voir page 4)
- Ce produit risqué est une alternative à un placement dynamique risqué de type actions
- Éligibilité : Unité de compte d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Il est précisé que l'entreprise d'assurance d'une part, l'Émetteur et le Garant d'autre part sont des entités juridiques indépendantes. Ce document n'a pas été rédigé par l'assureur.
- Produit émis par SG Issuer<sup>(2)</sup>, véhicule d'émission dédié de droit luxembourgeois, bénéficiant d'une garantie donnée par Société Générale de la formule et des sommes dues au titre du produit. Il est par conséquent soumis au risque de défaut de paiement, de faillite ainsi que de mise en résolution de SG Issuer et de Société Générale



<sup>(1)</sup> L'investisseur prend un risque de perte en capital partielle ou totale non mesurable a priori si le produit est revendu avant la date d'échéance. Les risques associés à ce produit sont détaillés dans cette brochure.

<sup>(2)</sup> Filiale à 100% de Société Générale Bank & Trust S.A., elle-même filiale à 100% de Société Générale (Moody's A2, Standard & Poor's A, Fitch A+, DBRS A(high)). Notations en vigueur au moment de la rédaction de cette brochure le 09/11/2017, qui ne sauraient ni être une garantie de solvabilité du Garant, ni constituer un argument de souscription au produit. Les agences de notation peuvent les modifier à tout moment.

COMMUNICATION À CARACTÈRE PUBLICITAIRE

## OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

L'investisseur est exposé au marché actions par le biais d'une exposition à l'action la moins performante entre les actions Klepierre, Foncière Des Régions et Unibail-Rodamco. Le remboursement du produit « Phoenix Immobilier Novembre 2017 » est conditionné à l'évolution de ces actions. En cas de baisse de l'action la moins performante de plus de 40% à la date de constatation finale<sup>(1)</sup>, l'investisseur subit une perte en capital à hauteur de l'intégralité de la baisse enregistrée par cette action. Afin de bénéficier d'un remboursement du capital en cas de baisse de moins de 40% (inclus) de l'action la moins performante à la date de constatation finale<sup>(1)</sup>, l'investisseur accepte de limiter ses gains en cas de forte hausse du marché actions (Taux de Rendement Annuel Brut maximum de 12,90%, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net de 11,77%).

- Un objectif de coupon semestriel de 4,25% si, à l'une des dates de constatation semestrielle<sup>(1)</sup>, le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale<sup>(1)</sup>.
- Un mécanisme de « Coupon Mémoire » : Si, à l'une des dates de constatation semestrielle<sup>(1)</sup>, le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale<sup>(1)</sup>, l'investisseur bénéficie de la possibilité de récupérer les éventuels coupons semestriels de 4,25% non versés précédemment.
- Un mécanisme de remboursement anticipé activable automatiquement du semestre 2 au semestre 19, si, à l'une des dates de constatation semestrielle<sup>(1)</sup>, le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 95% de son niveau observé à la date de constatation initiale<sup>(1)</sup>.
- Un remboursement du capital à l'échéance<sup>(1)</sup> si, à la date de constatation finale<sup>(1)</sup>, l'action la moins performante n'enregistre pas une baisse de plus de 40% par rapport à son niveau observé à la date de constatation initiale<sup>(1)</sup>. **Un risque de perte en capital au-delà.**

Les Taux de Rendement Annuel (TRA) communiqués dans ce document sont calculés entre le 15/11/2017 et la date de remboursement anticipé concernée ou d'échéance selon les cas, pour un investissement à un prix d'émission de 96,20%. Les Taux de Rendement Annuel Nets sont nets de frais de gestion (en prenant comme hypothèse un taux de frais de gestion de 1% par an) et sont calculés hors prélèvements fiscaux et sociaux. D'autres frais, tels que les frais d'entrée ou d'arbitrage pourront être appliqués. Pour en savoir plus, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller.

Les termes « capital » et « capital initial » utilisés dans cette brochure désignent la valeur nominale du produit « Phoenix Immobilier Novembre 2017 », soit 1 000 EUR, et s'entendent du montant investi net des frais d'entrée/d'arbitrage applicables au cadre d'investissement et hors prélèvements fiscaux et sociaux. En cas d'achat après le 15/11/2017 et/ou de vente du produit avant son échéance effective, les Taux de Rendement Annuel peuvent être supérieurs ou inférieurs aux Taux de Rendement Annuel indiqués dans la présente brochure. De plus, l'investisseur peut subir une perte en capital partielle ou totale. **Les avantages du produit ne profitent qu'aux seuls investisseurs conservant l'instrument financier jusqu'à son échéance effective.**

Le produit « Phoenix Immobilier Novembre 2017 » est proposé comme actif représentatif d'une unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie ou de capitalisation. La présente brochure décrit les caractéristiques du produit « Phoenix Immobilier Novembre 2017 » et ne prend pas en compte les spécificités des contrats d'assurance vie ou de capitalisation dans le cadre desquels ce produit est proposé. **L'assureur s'engage exclusivement sur le nombre d'unités de compte mais non sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Il est précisé que l'entreprise d'assurance d'une part, l'Émetteur et le Garant d'autre part sont des entités juridiques indépendantes. Ce document n'a pas été rédigé par l'assureur.**

<sup>(1)</sup> Veuillez vous référer au tableau récapitulatif des principales caractéristiques financières en page 10 pour le détail des dates.

## AVANTAGES

- Le produit peut verser à l'issue de chaque semestre un coupon de 4,25%<sup>(1)</sup>, si, aux dates de constatation semestrielle, le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale.
- Un mécanisme de « Coupon Mémoire » : Si, à l'une des dates de constatation semestrielle, le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale, l'investisseur bénéficie de la possibilité de récupérer les coupons semestriels de 4,25% éventuellement non versés précédemment.
- À l'issue des semestres 2 à 19, si à l'une des dates de constatation semestrielle, le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 95% de son niveau observé à la date de constatation initiale, le mécanisme de remboursement anticipé est automatiquement activé. L'investisseur reçoit<sup>(1)</sup> alors l'intégralité du capital initial ainsi que le coupon semestriel de 4,25% majoré d'un Coupon Mémoire éventuel pour chaque semestre écoulé au titre duquel aucun coupon n'aura été versé précédemment.
- À l'échéance des 10 ans, si le mécanisme de remboursement anticipé n'a pas été automatiquement activé précédemment, le capital initial n'est exposé à un risque de perte que si l'action la moins performante a baissé à la date de constatation finale de plus de 40% depuis la date de constatation initiale.

## INCONVÉNIENTS

- **Le produit présente un risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance.** La valeur de remboursement du produit peut être inférieure au montant du capital initialement investi. Dans le pire des scénarios, les investisseurs peuvent perdre jusqu'à la totalité de leur capital initialement investi. En cas de revente des titres de créance avant la date d'échéance, il est impossible de mesurer a priori le gain ou la perte possible, le prix pratiqué dépendant alors des paramètres de marché du jour. La perte en capital peut être partielle ou totale. Le cadre d'investissement du produit étant un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, le dénouement, la réorientation d'épargne ou le rachat partiel de celui-ci peut entraîner le désinvestissement des unités de compte adossées aux titres de créance avant leur date d'échéance.
- L'investisseur ne connaît pas à l'avance la durée exacte de son investissement qui peut varier de 2 à 20 semestres.
- L'investisseur peut ne bénéficier que d'une hausse partielle de l'action la moins performante du fait du mécanisme de plafonnement des gains (soit un Taux de Rendement Annuel Brut<sup>(1)</sup> maximum de 12,90%, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net<sup>(2)</sup> de 11,77%).
- L'investisseur ne bénéficie pas des dividendes éventuellement détachés par les actions Klepierre, Foncière Des Régions et Unibail-Rodamco.
- L'investisseur est exposé à une dégradation de la qualité de crédit du Garant Société Générale (qui induit un risque sur la valeur de marché du produit) ou un éventuel défaut de l'Émetteur et du Garant (qui induit un risque sur le remboursement).
- Le rendement du produit « Phoenix Immobilier Novembre 2017 » à l'échéance est très sensible à une faible variation de l'action la moins performante autour du seuil de -40%.
- L'investisseur est exposé à l'action la moins performante parmi les actions Klepierre, Foncière Des Régions et Unibail-Rodamco.
- Dans un contexte de marché fortement baissier (niveau de l'action la moins performante toujours inférieur à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale), aucun coupon ne sera versé.

<sup>(1)</sup> Les Taux de Rendement Annuel Bruts ainsi que les gains ou pertes résultant de l'investissement sur ce produit s'entendent hors commissions de souscription ou frais d'entrée, de rachat, de réorientation d'épargne, de gestion liés, le cas échéant, au contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et/ou fiscalité et prélèvements sociaux applicables, et sauf faillite ou défaut de paiement de l'Émetteur et du Garant. Une sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur se fera à un cours dépendant de l'évolution des paramètres de marché au moment de la sortie (niveaux des actions, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque sur le capital.

<sup>(2)</sup> Voir page 2 pour les modalités de calcul du Taux de Rendement Annuel Net ainsi que les frais non compris dans le calcul de celui-ci.

## DÉTAILS DU MÉCANISME DE REMBOURSEMENT

### MÉCANISME DE VERSEMENT DU COUPON CONDITIONNEL

À chaque date de constatation semestrielle<sup>(1)</sup>, jusqu'à l'échéance, on compare le niveau de l'action la moins performante par rapport à son niveau observé à la date de constatation initiale<sup>(1)</sup>.

**CAS FAVORABLE** : Si le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale<sup>(1)</sup>, l'investisseur reçoit<sup>(2)</sup> alors à la date de versement du coupon<sup>(1)</sup> :

Un coupon semestriel de 4,25%  
+  
Un Coupon Mémoire de 4,25% pour chaque semestre écoulé au titre  
duquel aucun coupon n'aurait été versé précédemment

Grâce au mécanisme de « Coupon Mémoire », les coupons non versés précédemment sont ainsi récupérés et versés lors du prochain paiement éventuel de coupon.

**CAS DÉFAVORABLE** : Sinon, si le niveau de l'action la moins performante est inférieur à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale<sup>(1)</sup> :

L'investisseur ne reçoit aucun coupon

### MÉCANISME AUTOMATIQUE DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Du semestre 2 au semestre 19, à chaque date de constatation semestrielle<sup>(1)</sup>, dès que le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 95% de son niveau observé à la date de constatation initiale<sup>(1)</sup>, un mécanisme de remboursement anticipé est automatiquement activé et le produit s'arrête. L'investisseur reçoit<sup>(2)</sup> alors :

L'intégralité du capital initial  
+  
Le coupon semestriel (défini ci-dessus)  
*(Taux de Rendement Annuel Brut maximum de 12,90% dans ce cas, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net<sup>(3)</sup> de 11,77%)*

*Le coupon et le remboursement du capital sont versés respectivement à la date de versement du coupon et à la date de remboursement anticipé correspondante<sup>(1)</sup>.*

Sinon, si le niveau de l'action la moins performante est inférieur à 95% de son niveau observé à la date de constatation initiale<sup>(1)</sup>, le mécanisme de remboursement anticipé n'est pas activé et le **produit continue**.

<sup>(1)</sup> Veuillez vous référer au tableau récapitulatif des principales caractéristiques financières en page 10 pour le détail des dates.

<sup>(2)</sup> Les Taux de Rendement Annuel Bruts ainsi que les gains ou pertes résultant de l'investissement sur ce produit s'entendent hors commissions de souscription ou frais d'entrée, de rachat, de réorientation d'épargne, de gestion liés, le cas échéant, au contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et/ou fiscalité et prélèvements sociaux applicables, et sauf faillite ou défaut de paiement de l'Émetteur et du Garant. Une sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur se fera à un cours dépendant de l'évolution des paramètres de marché au moment de la sortie (niveaux des actions, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque sur le capital.

<sup>(3)</sup> Voir page 2 pour les modalités de calcul du Taux de Rendement Annuel Net ainsi que les frais non compris dans le calcul de celui-ci.

## MÉCANISME DE REMBOURSEMENT À L'ÉCHÉANCE

À la date de constatation finale (le 08/11/2027), si le mécanisme de remboursement anticipé n'a pas été automatiquement activé précédemment, on compare le niveau de l'action la moins performante par rapport à son niveau observé à la date de constatation initiale (le 02/06/2017).

**CAS FAVORABLE** : Si le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale, l'investisseur reçoit<sup>(1)</sup> :

L'intégralité du capital initial  
+  
Le dernier coupon semestriel (défini ci-contre)  
*(Taux de Rendement Annuel Brut maximum de 9,28% dans ce cas, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net<sup>(2)</sup> de 8,19%)*

*Le coupon et le remboursement du capital sont versés respectivement le 15/11/2027 et le 22/11/2027.*

**CAS MÉDIAN** : Si le niveau de l'action la moins performante est inférieur à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale mais supérieur ou égal à 60% de ce même niveau, l'investisseur reçoit<sup>(1)</sup> le 22/11/2027 :

L'intégralité du capital initial  
*(Taux de Rendement Annuel Brut compris entre 0% et 8,99%, ce qui correspond à des Taux de Rendement Annuel Nets<sup>(2)</sup> respectifs de -1% et 7,90%)*

**CAS DÉFAVORABLE** : Sinon, si l'action la moins performante enregistre une baisse de plus de 40% depuis la date de constatation initiale, l'investisseur reçoit<sup>(1)</sup> le 22/11/2027 :

La Valeur Finale<sup>(3)</sup> de l'action la moins performante  
Dans ce scénario, l'investisseur subit une perte en capital à l'échéance à hauteur de l'intégralité de la baisse enregistrée par l'action la moins performante  
*(Taux de Rendement Annuel Brut inférieur ou égal à 5,72%, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net<sup>(2)</sup> de 4,67%, dans le cas où tous les coupons ont été versés précédemment)*

<sup>(1)</sup> Les Taux de Rendement Annuel Bruts ainsi que les gains ou pertes résultant de l'investissement sur ce produit s'entendent hors commissions de souscription ou frais d'entrée, de rachat, de réorientation d'épargne, de gestion liés, le cas échéant, au contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et/ou fiscalité et prélèvements sociaux applicables, et sauf faillite ou défaut de paiement de l'Émetteur et du Garant. Une sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur se fera à un cours dépendant de l'évolution des paramètres de marché au moment de la sortie (niveaux des actions, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque sur le capital.

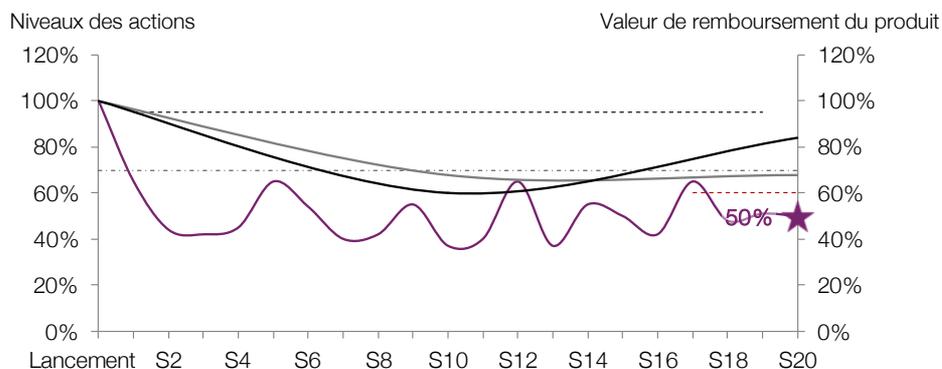
<sup>(2)</sup> Voir page 2 pour les modalités de calcul du Taux de Rendement Annuel Net ainsi que les frais non compris dans le calcul de celui-ci.

<sup>(3)</sup> La Valeur Finale de l'action la moins performante à l'échéance est exprimée en pourcentage de sa valeur initiale.

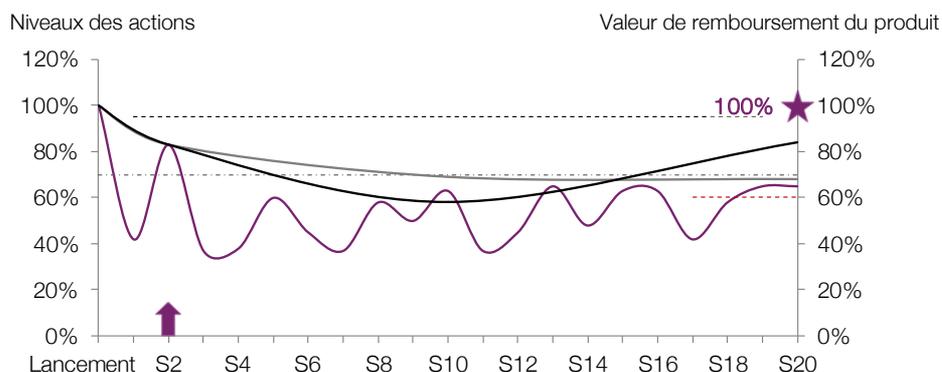
## ILLUSTRATIONS DU MÉCANISME DE REMBOURSEMENT

- Seuil activant le mécanisme de remboursement anticipé à partir du semestre 2 (95%)
- Seuil de versement du coupon semestriel (70%)
- ↑ Versement du coupon semestriel de 4,25% et de l'éventuel Coupon Mémoire précédemment défini
- Seuil de perte en capital à l'échéance (60%)
- ★ Valeur de remboursement du produit
- ≡ Évolution des actions
- Fin de vie du produit

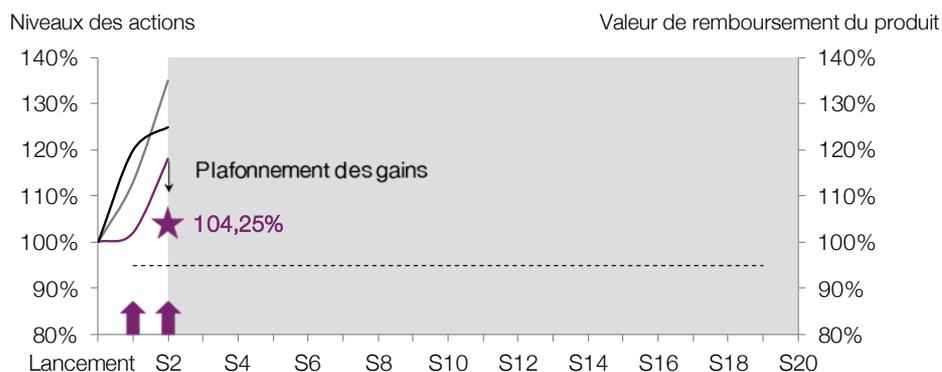
### Scénario défavorable : marché fortement baissier à long terme



### Scénario médian : marché faiblement baissier à long terme



### Scénario favorable : marché haussier à court terme



Les données chiffrées utilisées dans ces illustrations n'ont qu'une valeur indicative et informative, l'objectif étant de décrire le mécanisme du produit. Elles ne préjugent en rien de résultats futurs et ne sauraient constituer en aucune manière une offre commerciale.

### Scénario défavorable : marché fortement baissier à long terme

- Au lancement, le produit est acheté au prix d'émission de 96,20%.
- À chaque date de constatation semestrielle, du semestre 1 au semestre 19, le niveau de l'action la moins performante est inférieur à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale. **Aucun coupon n'est alors versé à l'issue de ces semestres et le mécanisme de remboursement anticipé n'est pas activé.**
- À l'issue des 10 ans, l'action la moins performante est en baisse de plus de 40% par rapport à son niveau initial (soit -50% dans cet exemple). **L'investisseur reçoit<sup>(1)</sup> alors la Valeur Finale<sup>(2)</sup> de l'action la moins performante, soit 50% du capital initial. Il subit dans ce scénario une perte en capital.** Le Taux de Rendement Annuel Brut<sup>(1)</sup> est alors égal à -6,32%, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net<sup>(3)</sup> de -7,26%, contre un Taux de Rendement Annuel Brut de -7,61% pour un investissement direct dans l'action la moins performante.
- **Dans le cas défavorable où l'action la moins performante céderait plus de 40% de sa valeur à la date de constatation finale, la perte en capital serait supérieure à 40% du capital investi, voire totale et le montant remboursé nul dans le cas le plus défavorable.**

### Scénario médian : marché faiblement baissier à long terme

- Au lancement, le produit est acheté au prix d'émission de 96,20%.
- À la deuxième date de constatation semestrielle, le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale. **L'investisseur reçoit<sup>(1)</sup> alors un coupon de 4,25% à l'issue de ce semestre majoré d'un Coupon Mémoire de 4,25% au titre du semestre 1, soit un coupon semestriel de 8,50%.**
- À chaque date de constatation semestrielle, du semestre 2 au semestre 19, l'action la moins performante est en baisse de plus de 5% depuis la date de constatation initiale. **Le mécanisme de remboursement anticipé n'est donc pas activé.**
- À l'issue des 10 ans, l'action la moins performante enregistre une baisse de 35% et se maintient donc au-dessus du seuil de perte en capital. **L'investisseur reçoit<sup>(1)</sup> alors l'intégralité du capital initial.** Le Taux de Rendement Annuel Brut<sup>(1)</sup> est alors égal à 1,31%, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net<sup>(3)</sup> de 0,29%, contre un Taux de Rendement Annuel Brut de -5,16% pour un investissement direct dans l'action la moins performante.

### Scénario favorable : marché haussier à court terme

- Au lancement, le produit est acheté au prix d'émission de 96,20%.
- À la première date de constatation semestrielle, à l'issue du semestre 1, le niveau de l'action la moins performante est supérieur ou égal à 70% de son niveau observé à la date de constatation initiale. **L'investisseur reçoit<sup>(1)</sup> alors un coupon de 4,25% à l'issue de ce semestre.**
- À la deuxième date de constatation semestrielle (à l'issue du semestre 2), l'action la moins performante est en hausse depuis la date de constatation initiale (soit +18% dans cet exemple). **Le mécanisme de remboursement anticipé est par conséquent automatiquement activé.**
- **L'investisseur reçoit<sup>(1)</sup> alors l'intégralité du capital initial majorée du coupon semestriel au titre de ce semestre, soit 104,25% du capital initial.** Le Taux de Rendement Annuel Brut<sup>(1)</sup> est alors égal à 12,90%, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net<sup>(3)</sup> de 11,77%, contre un Taux de Rendement Annuel Brut de 16,61% pour un investissement direct dans l'action la moins performante, **du fait du mécanisme de plafonnement des gains.**

<sup>(1)</sup> Les Taux de Rendement Annuel Bruts ainsi que les gains ou pertes résultant de l'investissement sur ce produit s'entendent hors commissions de souscription ou frais d'entrée, de rachat, de réorientation d'épargne, de gestion liés, le cas échéant, au contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et/ou fiscalité et prélèvements sociaux applicables, et sauf faillite ou défaut de paiement de l'Émetteur et du Garant. Une sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur se fera à un cours dépendant de l'évolution des paramètres de marché au moment de la sortie (niveaux des actions, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque sur le capital.

<sup>(2)</sup> La Valeur Finale de l'action la moins performante à l'échéance est exprimée en pourcentage de sa valeur initiale.

<sup>(3)</sup> Voir page 2 pour les modalités de calcul du Taux de Rendement Annuel Net ainsi que les frais non compris dans le calcul de celui-ci.

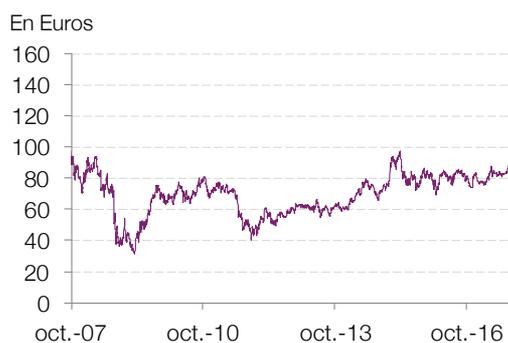
## PRÉSENTATION DES SOUS-JACENTS

### ZOOM SUR L'ACTION FONCIÈRE DES RÉGIONS :

Foncière des Régions gère un portefeuille immobilier diversifié qui comprend des bureaux, bâtiments résidentiels et parkings. En 2003, la société est passée sous le statut de SIIC.

Création	Secteur	Notation S&P	Notation Moody's	Revenus	Résultat net GAPP	Endettement net	Capitaux propres
1963	Immobilier	BBB	Non noté	941 M€ en 2016 (964 M€ en 2015)	783 M€ en 2016 (481 M€ en 2015)	8 571 M€ en 2016 (8 483 M€ en 2015)	8 468 M€ en 2016 (7 728 M€ en 2015)

Se référer au site internet de Foncière Des Régions pour plus d'informations : <http://www.foncièredesregions.fr/>

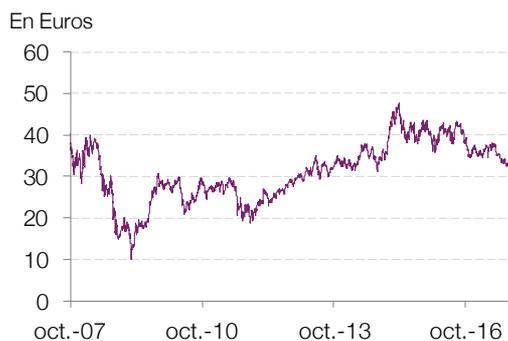


### ZOOM SUR L'ACTION KLEPIERRE :

Klepierre SA est un promoteur immobilier pour le marché de la distribution. La société possède et gère des centres commerciaux en Europe continentale et a opté pour le statut SIIC en 2003.

Création	Secteur	Notation S&P	Notation Moody's	Revenus	Résultat net GAPP	Endettement net	Capitaux propres
1990	Immobilier	A-	Non noté	1 319 M€ en 2016 (1 309 M€ en 2015)	1 191 M€ en 2016 (275 M€ en 2015)	8 840 M€ en 2016 (9 150 M€ en 2015)	12 536 M€ en 2016 (11 729 M€ en 2015)

Se référer au site internet de Klepierre pour plus d'informations : <http://www.klepierre.com/>



LA VALEUR DE VOTRE INVESTISSEMENT PEUT VARIER. LES DONNÉES RELATIVES AUX PERFORMANCES PASSÉES ONT TRAIT OU SE RÉFÈRENT À DES PÉRIODES PASSÉES ET NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES RÉSULTATS FUTURS. CECI EST VALABLE ÉGALEMENT POUR CE QUI EST DES DONNÉES HISTORIQUES DE MARCHÉ.

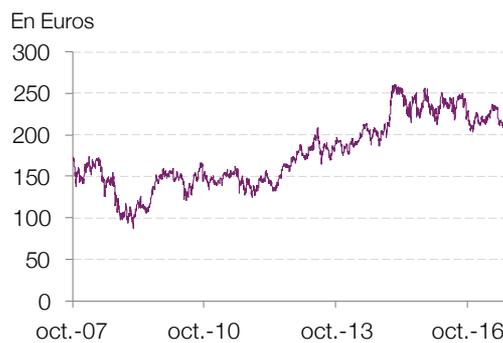
L'exactitude, l'exhaustivité ou la pertinence de l'information provenant de sources externes n'est pas garantie, bien qu'elle ait été obtenue auprès de sources raisonnablement jugées fiables. Sous réserve des lois applicables, ni Société Générale ni l'Émetteur n'assument aucune responsabilité à cet égard. Les éléments du présent document relatifs aux données de marchés sont fournis sur la base de données constatées à un moment précis et qui sont susceptibles de varier.

ZOOM SUR L'ACTION UNIBAIL-RODAMCO :

Unibail-Rodamco SE loue à bail des locaux de construction, finance des investissements immobiliers et rénove de l'immobilier. Ses propriétés incluent des centres commerciaux, immeubles de bureaux et centres d'exposition. Elles sont situées principalement dans les centres villes ou à proximité de routes majeures.

Création	Secteur	Notation S&P	Notation Moody's	Revenus	Résultat net GAPP	Endettement net	Capitaux propres
1968	Immobilier	A	Non noté	2 032 M€ en 2016 (1 978 M€ en 2015)	2 409 M€ en 2016 (2 334 M€ en 2015)	15 278 M€ en 2016 (15 182 M€ en 2015)	21 020 M€ en 2016 (19 239 M€ en 2015)

Se référer au site internet d'Unibail-Rodamco pour plus d'informations : <http://www.unibail-rodamco.fr>



Source : Bloomberg, au 19/10/2017



LA VALEUR DE VOTRE INVESTISSEMENT PEUT VARIER. LES DONNÉES RELATIVES AUX PERFORMANCES PASSÉES ONT TRAIT OU SE RÉFÈRENT À DES PÉRIODES PASSÉES ET NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES RÉSULTATS FUTURS. CECI EST VALABLE ÉGALEMENT POUR CE QUI EST DES DONNÉES HISTORIQUES DE MARCHÉ.

L'exactitude, l'exhaustivité ou la pertinence de l'information provenant de sources externes n'est pas garantie, bien qu'elle ait été obtenue auprès de sources raisonnablement jugées fiables. Sous réserve des lois applicables, ni Société Générale ni l'Émetteur n'assument aucune responsabilité à cet égard. Les éléments du présent document relatifs aux données de marchés sont fournis sur la base de données constatées à un moment précis et qui sont susceptibles de varier.

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

Type	<b>Titre de créance de droit français présentant un risque de perte en capital partielle ou totale en cours de vie et à l'échéance.</b> Bien que le paiement des sommes dues par l'Émetteur au titre du produit soit garanti par Société Générale, le produit présente un risque de perte en capital à hauteur de l'intégralité de la baisse enregistrée par l'action la moins performante.
Émetteur	SG Issuer (filiale à 100% de Société Générale Bank & Trust S.A., elle-même filiale à 100% de Société Générale), véhicule d'émission dédié de droit luxembourgeois
Garant	Société Générale (Notations : Moody's A2, Standard & Poor's A, Fitch A+, DBRS A(high)). Notations en vigueur au moment de la rédaction de cette brochure le 09/11/2017, qui ne sauraient ni être une garantie de solvabilité du Garant, ni constituer un argument de souscription au produit. Les agences de notation peuvent les modifier à tout moment
Devise	EUR
Code ISIN	FR0013296019
Sous-jacents	Action Klepierre (Code Bloomberg : LI FP Equity) Action Foncière Des Régions (Code Bloomberg : FDR Equity) Action Unibail-Rodamco (Code Bloomberg : UL NA Equity)
Éligibilité	Unité de compte d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation
Garantie du capital	Pas de garantie en capital
Prix d'émission	96,20% de la Valeur nominale
Valeur nominale	1 000 EUR
Date d'émission	15/11/2017
Date d'échéance	22/11/2027
Dates de constatation semestrielle	02/06/2017 (initiale) ; 07/05/2018 ; 06/11/2018 ; 06/05/2019 ; 06/11/2019 ; 06/05/2020 ; 06/11/2020 ; 06/05/2021 ; 08/11/2021 ; 06/05/2022 ; 07/11/2022 ; 08/05/2023 ; 06/11/2023 ; 06/05/2024 ; 06/11/2024 ; 06/05/2025 ; 06/11/2025 ; 06/05/2026 ; 06/11/2026 ; 06/05/2027 ; 08/11/2027 (finale)
Dates de remboursement anticipé	20/11/2018 ; 20/05/2019 ; 20/11/2019 ; 20/05/2020 ; 20/11/2020 ; 20/05/2021 ; 22/11/2021 ; 20/05/2022 ; 21/11/2022 ; 22/05/2023 ; 20/11/2023 ; 20/05/2024 ; 20/11/2024 ; 20/05/2025 ; 20/11/2025 ; 20/05/2026 ; 20/11/2026 ; 20/05/2027
Dates de versement des coupons	14/05/2018 ; 13/11/2018 ; 13/05/2019 ; 13/11/2019 ; 13/05/2020 ; 13/11/2020 ; 13/05/2021 ; 15/11/2021 ; 13/05/2022 ; 14/11/2022 ; 15/05/2023 ; 13/11/2023 ; 13/05/2024 ; 13/11/2024 ; 13/05/2025 ; 13/11/2025 ; 13/05/2026 ; 13/11/2026 ; 13/05/2027 ; 15/11/2027
Marché secondaire	Société Générale s'engage, dans des conditions normales de marché, à donner de manière quotidienne des prix indicatifs pendant toute la durée de vie du produit avec une fourchette achat/vente de 1%
Commission de distribution	Société Générale paiera au distributeur une rémunération annuelle maximum (calculée sur la base de la durée de vie maximale des Titres) égale à 1,50% du montant des Titres effectivement placés. Cette rémunération est incluse dans le prix d'achat
Cotation	Bourse de Luxembourg
Agent de calcul	Société Générale, ce qui peut être source de conflit d'intérêt
Publication de la valeur liquidative	Sixtelekurs, REUTERS. Cours publié au moins une fois tous les 15 jours et tenu à la disposition du public en permanence
Double valorisation	En plus de celle produite par la Société Générale, une valorisation du titre de créance sera assurée, tous les quinze jours à compter du 02/06/2017 par une société de service indépendante financièrement de la Société Générale, Thomson Reuters

## INFORMATIONS IMPORTANTES

### FACTEURS DE RISQUE

Avant tout investissement dans ce produit, les investisseurs sont invités à se rapprocher de leurs conseils financiers, fiscaux, comptables et juridiques. Société Générale recommande aux investisseurs de lire attentivement la rubrique « facteurs de risques » du prospectus du produit.

**Risque de crédit :** Les investisseurs prennent un risque de crédit final sur Société Générale en tant que garant de l'émetteur. En conséquence, l'insolvabilité du garant peut entraîner la perte totale ou partielle du montant investi.

**Risque de marché :** Le produit peut connaître à tout moment d'importantes fluctuations de cours (en raison notamment de l'évolution du prix, du (ou des) instrument(s) sous-jacent(s) et des taux d'intérêt), pouvant aboutir dans certains cas à la perte totale du montant investi.

**Risque de liquidité :** Certaines conditions exceptionnelles de marché peuvent avoir un effet défavorable sur la liquidité du produit, voire même rendre le produit totalement illiquide, ce qui peut rendre impossible la vente du produit et entraîner la perte totale ou partielle du montant investi.

**Risque de perte en capital :** Le produit présente un risque de perte en capital. La valeur de remboursement du produit peut être inférieure au montant de l'investissement initial. Dans le pire des scénarios, les investisseurs peuvent perdre jusqu'à la totalité de leur investissement.

**Risque lié à l'éventuelle défaillance de l'Émetteur/du Garant :** Conformément à la réglementation relative au mécanisme de renflouement interne des institutions financières (bail-in), en cas de défaillance probable ou certaine de l'Émetteur/du Garant, l'investisseur est soumis à un risque de diminution de la valeur de sa créance, de conversion de ses titres de créance en d'autres types de titres financiers (y compris des actions) et de modification (y compris potentiellement d'extension) de la maturité de ses titres de créance.

**Restrictions générales de vente :** Il appartient à chaque investisseur de s'assurer qu'il est autorisé à souscrire ou à investir dans ce produit.

**Information sur les commissions, rémunérations payées à des tiers ou perçues de tiers :** Si, conformément à la législation et la réglementation applicables, une personne (la « Personne Intéressée ») est tenue d'informer les investisseurs potentiels du produit de toute rémunération ou commission que Société Générale et/ou l'Émetteur paye à ou reçoit de cette Personne Intéressée, cette dernière sera seule responsable du respect des obligations légales et réglementaires en la matière.

**Caractère promotionnel de ce document :** Le présent document est un document à caractère promotionnel et non de nature réglementaire.

**Garantie par Société Générale :** Le produit bénéficie d'une garantie de Société Générale (ci-dessous le « Garant »). Le paiement à la date convenue de toute somme due par le débiteur principal au titre du produit est garanti par le Garant, selon les termes et conditions prévus par un acte de garantie disponible auprès de Société Générale sur simple demande. En conséquence, l'investisseur supporte un risque de crédit sur le Garant.

**Performances sur la base de performances brutes :** Les gains éventuels peuvent être réduits par l'effet de commissions, redevances, impôts ou autres charges supportées par l'investisseur.

**Données de marché :** Les éléments du présent document relatifs aux données de marchés sont fournis sur la base de données constatées à un moment précis et qui sont susceptibles de varier.

**Rachat par Société Générale ou dénouement anticipé du produit :** Seule Société Générale s'est engagée à assurer un marché secondaire sur le produit. Société Générale s'est expressément engagée à racheter, dénouer ou proposer des prix pour le produit en cours de vie de ce dernier. L'exécution de cet engagement dépendra (i) des conditions générales de marché et (ii) des conditions de liquidité du (ou des) instrument(s) sous-jacent(s) et, le cas échéant, des autres opérations de couverture conclues. Le prix du produit (en particulier la fourchette de prix achat/vente que Société Générale peut proposer, à tout moment, pour le rachat ou le dénouement du produit) tiendra compte notamment des coûts de couverture et/ou de débouclage de la position de Société Générale liés à ce rachat. Société Générale et/ou ses filiales ne sont aucunement responsables de telles conséquences et de leur impact sur les transactions liées au produit ou sur tout investissement dans le produit.

**Événements exceptionnels affectant le(s) sous-jacent(s) :** Ajustement, substitution, remboursement ou résiliation anticipée : afin de prendre en compte les conséquences sur le produit de certains événements extraordinaires pouvant affecter le (ou les) instrument(s) sous-jacent(s) du produit, la documentation relative au produit prévoit (i) des modalités d'ajustement ou de substitution et, dans certains cas (ii) le remboursement anticipé du produit. Ces éléments peuvent entraîner une perte sur le produit.

**Restrictions permanentes de vente aux États-Unis d'Amérique :** Les Titres n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement en vertu de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières de 1933 (U.S. Securities Act of 1933) et ne pourront être offerts, vendus, nantis ou autrement transférés sauf dans le cadre d'une transaction en dehors des États-Unis ("offshore transaction", tel que définie par la Regulation S) à ou pour le compte d'un Cessionnaire Autorisé. Un « Cessionnaire Autorisé » signifie toute personne qui (a) n'est pas une U.S. Person telle que définie à la Règle 902(k)<sup>(1)</sup> de la Regulation S ; et (b) qui n'est pas une personne entrant dans la définition d'une U.S. Person pour les besoins du U.S. Commodity Exchange Act (CEA) ou toute règle de l'U.S. Commodity Futures Trading Commission (CFTC Rule), recommandation ou instruction proposée ou émise en vertu du CEA (afin de lever toute ambiguïté, une personne qui n'est pas une "personne ressortissante des États-Unis" ("Non-United States person") définie au titre de la Règle CFTC 4.7(a)<sup>(1)</sup>(iv), à l'exclusion, pour les besoins de cette sous-section (D), de l'exception faite au profit des personnes éligibles qualifiées qui ne sont pas des "personnes ressortissantes des États-Unis" (« Non-United States persons »), sera considérée comme une U.S. Person. Les Titres ne sont disponibles et ne peuvent être la propriété véritable (be beneficially owned), à tous moments, que de Cessionnaires Autorisés.

Lors de l'acquisition d'un Titre, chaque acquéreur sera réputé être tenu aux engagements et aux déclarations contenus dans le prospectus de base.

**Agrément :** Société Générale est un établissement de crédit (banque) français agréé et supervisé par la Banque Centrale Européenne (BCE) et l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et soumis à la réglementation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

L'instrument financier décrit dans ce document (ci-après l'« Instrument Financier ») étant proposé dans le cadre du contrat d'assurance vie ou de capitalisation (ci-après le « Contrat d'Assurance Vie »), l'Instrument Financier est un actif représentatif de l'une des unités de compte de ce contrat. Ce document ne constitue pas une offre d'adhésion au Contrat d'Assurance Vie. **L'assureur s'engage exclusivement sur le nombre d'unités de compte mais non sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Il est précisé que l'entreprise d'assurance d'une part, l'Émetteur et le Garant d'autre part sont des entités juridiques indépendantes. Ce document n'a pas été rédigé par l'assureur.** Ce document ne constitue pas une offre, une recommandation, une invitation ou un acte de démarchage visant à souscrire ou acheter l'Instrument Financier qui ne peut être diffusé directement ou indirectement dans le public qu'en conformité avec les dispositions des articles L. 411-1 et suivants du Code monétaire et financier.

---

Société Générale Corporate & Investment Banking

17 cours Valmy - 92987 Paris La Défense Cedex

Siège Social : Société Générale, 29 Boulevard Haussmann, 75009 Paris

Société Anonyme – Capital Social : 1 009 641 917,50 euros au 31 décembre 2016

B 552 120 222 RCS Paris - APE 651C

N° SIREN : 552 120 222 000 13

Société Générale est un établissement de crédit de droit français agréé par l'ACPR

