

# K Unibail-Rodamco-Westfield

Mars 2025



TITRE DE CRÉANCE COMPLEXE DE DROIT FRANÇAIS PRÉSENTANT UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL EN COURS DE VIE ET À L'ÉCHÉANCE<sup>(1)</sup>  
CE PRODUIT RISQUÉ EST UNE ALTERNATIVE À UN PLACEMENT DYNAMIQUE RISQUÉ DE TYPE ACTIONS.

**Durée d'investissement conseillée pour bénéficier de la formule de remboursement : 10 ans** (hors cas de remboursement automatique anticipé). L'investisseur prend un risque de perte en capital non mesurable si le titre est revendu avant la Date d'Échéance<sup>(2)</sup> ou, selon le cas, de Remboursement Automatique Anticipé.<sup>(2)</sup>

**Émetteur : Natixis Structured Issuance SA**, « l'Émetteur », véhicule d'émission au Luxembourg, offrant une garantie de formule donnée par Natixis, « le Garant » (Moody's : A1 / Fitch : A+ / Standard & Poor's : A+<sup>(3)</sup>). L'investisseur supporte les risques de défaut, d'ouverture d'une procédure de résolution et de faillite de l'Émetteur et du Garant.

**ISIN : FR001400WPV7**

**Période de commercialisation : du 23 janvier 2025 au 31 mars 2025.** La commercialisation du titre de créance peut cesser à tout moment sans préavis avant la fin de la période de commercialisation.

**Éligibilité : contrats d'assurance vie, contrats de capitalisation et comptes-titres.** La présente brochure décrit les caractéristiques de K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025 et ne prend pas en compte les spécificités des contrats d'assurance vie et de compte-titres dans le cadre desquels ce titre de créance est proposé. L'assureur s'engage exclusivement sur le nombre d'unités de compte mais non sur leur valeur, qu'il ne garantit pas.

(1) L'investisseur prend un risque de perte de capital non mesurable à priori si les titres de créance sont revendus avant la Date d'Échéance. Les principaux risques associés à ce produit sont détaillés dans cette brochure.

(2) Veuillez vous référer au tableau récapitulatif des principales caractéristiques financières en page 9 pour le détail des dates.

(3) Notations en vigueur au moment de la réalisation de la brochure. Ces notations peuvent être révisées à tout moment par les agences de notation.

**Communication à caractère promotionnel destinée à une clientèle non professionnelle au sens de la Directive MIF 2. Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

# Objectifs d'investissement

Avec le produit « K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025 », l'investisseur s'expose à l'évolution de l'action jumelée Unibail-Rodamco-Westfield (nommée ci-après « l'Action »), dont le cours est calculé dividendes non réinvestis.

À l'échéance des 10 ans, en cas de baisse du cours de l'Action de plus de 50,00 %, l'investisseur subira **une perte en capital** à hauteur de l'intégralité de la baisse enregistrée par le cours de l'Action.

Afin de bénéficier d'un remboursement du Capital Initial en cas d'une baisse du cours de l'Action de moins de 50,00 %, l'investisseur accepte de limiter ses gains en cas de forte hausse du cours de l'Action (Taux de Rendement Annuel Net Maximum de 7,57%<sup>(1)</sup>).

## POINTS CLÉS

- **À l'issue des mois 12 à 119, un mécanisme de remboursement automatique anticipé du Capital Initial majoré d'un gain de 0,75%<sup>(2)</sup> par mois écoulé, équivalent à 9,00 % par année écoulée**, si, à une Date d'Observation Mensuelle<sup>(3)</sup>, le cours de l'Action est supérieur ou égal à 100,00 % de son Cours Initial.
- **À l'échéance (en l'absence de remboursement anticipé) :**
  - **Un remboursement du Capital Initial majoré d'un gain final de 90,00 %<sup>(2)</sup> (équivalent à 9,00 % par année écoulée)**, soit un Taux de Rendement Annuel Net<sup>(1)</sup> de 5,53 %, si le cours de l'Action est supérieur ou égal à 100,00 % de son Cours Initial<sup>(4)</sup>.
  - **Un remboursement de l'intégralité du Capital Initial<sup>(2)</sup>**, si le cours de l'Action est strictement inférieur à 100,00 % de son Cours Initial et supérieur ou égal à 50,00 % de son Cours Initial<sup>(4)</sup>.
  - **Une perte en capital partielle ou totale à l'échéance**, si le cours de l'Action est strictement inférieur à 50,00 % de son Cours Initial<sup>(4)</sup>.

Le produit « K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025 » est un instrument de diversification, ne pouvant constituer l'intégralité d'un portefeuille d'investissement. **Les rendements indiqués dans ce document sont des taux nominaux qui ne tiennent pas compte du niveau de l'inflation. Le rendement réel du produit peut être significativement inférieur dans un contexte de forte inflation.**

Les Taux de Rendement Annuel (TRA) communiqués dans ce document sont calculés entre le 31/03/2025 et la Date de Remboursement Automatique Anticipé concernée ou d'échéance selon les cas. Les Taux de Rendement Annuel Nets sont nets de frais de gestion dans le cas d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou nets de droits de garde dans le cas d'un investissement en compte-titres (en prenant comme hypothèse un taux de frais de gestion ou de droit de garde de 1,00 % par an) et sont calculés hors prélèvements fiscaux et sociaux. D'autres frais, tels que les frais d'entrée ou d'arbitrage dans le cas d'un contrat d'assurance-vie ou tels que des frais de souscription dans le cas d'un investissement en compte-titres, 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 « **K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025** », 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 31/03/2025 et/ou de vente du produit avant son échéance (le 16 avril 2035) ou la Date de Remboursement Automatique Anticipé effective, les Taux de Rendement Annuel effectifs 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 profitent aux seuls investisseurs conservant l'instrument financier jusqu'à son échéance effective.

Le produit « **K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025** » peut être 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 « **K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025** » et ne prend pas en compte les spécificités des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation dans le cadre desquels ce produit est proposé. Dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, 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, et l'Émetteur et le Garant de la formule d'autre part sont des entités juridiques indépendantes. Ce document n'a pas été rédigé par l'assureur.

- (1) Net des frais de gestion dans le cas d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, en prenant comme hypothèse des frais de gestion de 1,00 % par an, ou Net de droits de garde dans le cas d'un investissement en compte-titres. Le montant affiché s'entend également hors autres frais et fiscalité applicables dans le cadre de l'investissement et sauf faillite, défaut ou mise en résolution de l'Émetteur. 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 (cours de l'Action, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque de perte partielle ou totale du capital.
- (2) Hors frais, commissions, et hors fiscalité et prélèvements sociaux applicables, sous réserve de l'absence de défaut, d'ouverture d'une procédure de résolution et de faillite de l'Émetteur et du Garant et de la conservation du titre de créance jusqu'à son remboursement final.
- (3) Hors prise en compte des dividendes éventuels détachés par l'action.
- (4) Veuillez vous référer au tableau récapitulatif des caractéristiques financières en page 9 pour le détail des dates.

# Avantages et inconvénients

---

## AVANTAGES

- À l'issue des mois 12 à 119, si, à une Date d'Observation Mensuelle<sup>(1)</sup>, le cours de l'Action est supérieur ou égal à 100,00 % de son Cours Initial, l'investisseur bénéficie d'un mécanisme de remboursement automatique anticipé de son Capital Initial majoré d'un gain de 0,75 %<sup>(2)</sup> par mois écoulé depuis la dernière Date d'Observation Initiale<sup>(1)</sup>, équivalent à 9,00 % par année écoulée (soit un Taux de Rendement Annuel Net maximum de 7,57 %<sup>(3)</sup>).
- À la Date d'Échéance, si le produit « **K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025** » n'a pas été rappelé par anticipation, et si le cours de l'Action à la Date d'Observation Finale<sup>(1)</sup> est supérieur ou égal à 100,00 % de son Cours Initial<sup>(2)</sup>, l'investisseur bénéficie d'un **remboursement de son Capital Initial majoré d'un gain de 90,00 %<sup>(2)</sup>**, équivalent à 9,00 % par année écoulée.
- À la Date d'Échéance, si le produit « **K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025** » n'a pas été rappelé par anticipation, et si le cours de l'Action à la Date d'Observation Finale<sup>(1)</sup> est strictement inférieur à 100,00 % de son Cours Initial<sup>(2)</sup> et supérieur ou égal à 50,00 % de son Cours Initial<sup>(2)</sup>, l'investisseur bénéficie d'un **remboursement de son Capital Initial<sup>(2)</sup>**.

## INCONVÉNIENTS

- L'investisseur est exposé à un **risque de perte en capital, partielle ou totale, en cours de vie** (en cas de revente du titre à l'initiative de l'investisseur alors que les conditions de remboursement automatique ne sont pas remplies, le prix dépendant alors des paramètres de marché le jour de la revente) **et à l'échéance** (si, à la Date d'Observation Finale<sup>(1)</sup>, le cours de l'Action est strictement inférieur à 50,00 % de son Cours Initial<sup>(2)</sup>).
- Le rendement du titre à la Date d'Observation Finale<sup>(1)</sup> est très sensible à une faible variation de l'Action autour des seuils de 50,00 % et de 100,00 % de son Cours Initial<sup>(2)</sup>.
- **L'investisseur ne connaît pas à l'avance la durée exacte de son investissement** qui peut varier de 12 à 120 mois, soit de 1 an à 10 ans.
- Le gain maximal pour l'investisseur est limité au gain de 0,75%<sup>(3)</sup> par mois écoulé, équivalent à 9,00 % par année écoulée, même en cas de hausse supérieure du cours de l'Action (Effet de plafonnement des gains), soit un Taux de Rendement Annuel Net maximum de 7,57 %<sup>(3)</sup>.
- L'investisseur est exposé à un **éventuel défaut** (qui induit un risque de non remboursement) ou à une **dégradation de la qualité de crédit** (qui induit un risque sur la valeur de marché du titre de créance) de l'Émetteur et à un risque de défaut, d'ouverture d'une procédure de résolution et de faillite du Garant.
- **L'investisseur ne bénéficie pas des dividendes détachés par l'Action.**
- **L'investisseur ne profite pas de la diversification du risque offerte par des sous-jacents tels que les indices de marchés actions.**

(1) Veuillez vous référer au tableau récapitulatif des caractéristiques financières en page 9 pour le détail des dates.

(2) Hors frais, commissions, et hors fiscalité et prélèvements sociaux applicables, sous réserve de l'absence de défaut, d'ouverture d'une procédure de résolution et de faillite de l'Émetteur et du Garant et de la conservation du titre de créance jusqu'à son remboursement final.

(3) Net des frais de gestion dans le cas d'un contrat d'assurance-vie, ou de capitalisation, en prenant comme hypothèse des frais de gestion de 1,00 % par an, ou Net de droits de garde dans le cas d'un investissement en compte-titres. Le montant affiché s'entend également hors autres frais et fiscalité applicables dans le cadre de l'investissement et sauf faillite, défaut ou mise en résolution de l'Émetteur. 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 (cours de l'Action, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque de perte partielle ou totale du capital. Veuillez vous référer à la page 2 pour la définition complète de la méthode de calcul des TRA.



# Mécanisme de remboursement et de gain

Le Cours Initial de l'Action est déterminé à la Date d'Observation Initiale : le 31 mars 2025.

## MÉCANISME DE REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE ANTICIPÉ

À chaque Date d'Observation Mensuelle<sup>(1)</sup> :

- Si le cours de l'Action est supérieur ou égal à 100,00 % de son Cours Initial<sup>(2)</sup>, le mécanisme de remboursement anticipé est automatiquement activé et le titre de créance s'arrête.

L'investisseur reçoit<sup>(3)</sup> alors à la Date de Remboursement Automatique Anticipé<sup>(1)</sup> correspondante :

Le Capital Initial  
+  
Un gain de 0,75 % par mois écoulé, équivalent à 9,00 % par année écoulée depuis la  
Date d'Observation Initiale  
(le Taux de Rendement Annuel Net maximum est de 7,57 %<sup>(4)</sup>)

- Si le mécanisme de remboursement automatique anticipé n'est pas activé, le titre de créance continue.



(1) Veuillez vous référer au tableau récapitulatif des caractéristiques financières en page 9 pour le détail des dates.

(2) Le Cours Initial de l'Action est égal à 100,00 % à la dernière Date d'Observation Initiale.

(3) Hors frais, commissions, et hors fiscalité et prélèvements sociaux applicables, sous réserve de l'absence de défaut, d'ouverture d'une procédure de résolution et de faillite de l'Émetteur et du Garant et de la conservation du titre de créance jusqu'à son remboursement final.

(4) Net des frais de gestion dans le cas d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, en prenant comme hypothèse des frais de gestion de 1,00 % par an, ou Net de droits de garde dans le cas d'un investissement en compte-titres. Le montant affiché s'entend également hors autres frais et fiscalité applicables dans le cadre de l'investissement et sauf faillite, défaut ou mise en résolution de l'Émetteur. 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 (cours de l'Action, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque de perte partielle ou totale du capital. Veuillez vous référer à la page 2 pour la définition complète de la méthode de calcul des TRA.

# Mécanisme de remboursement

---

## MÉCANISME DE REMBOURSEMENT À L'ÉCHÉANCE

À la Date d'Observation Finale<sup>(3)</sup>, si le mécanisme de remboursement anticipé n'a pas été automatiquement activé précédemment, on observe le cours de l'Action par rapport à son Cours Initial<sup>(1)</sup>.

**CAS FAVORABLE** : Si le cours de l'Action est supérieur ou égal à 100,00 % de son Cours Initial<sup>(1)</sup>, l'investisseur reçoit<sup>(2)</sup> le 16 avril 2035 :

Le Capital Initial  
+  
Un gain final de 90,00 %, équivalent à 9,00 % par année écoulée depuis la  
Date d'Observation Initiale<sup>(3)</sup>  
(le Taux de Rendement Annuel Net est de 7,57 %<sup>(4)</sup>)

**CAS MÉDIAN** : Si le cours de l'Action est supérieur ou égal à 50,00 % mais strictement inférieur à 100,00 % de son Cours Initial<sup>(1)</sup>, l'investisseur reçoit<sup>(2)</sup> le 16 avril 2035 :

Le Capital Initial  
(le Taux de Rendement Annuel Net maximum est de -1,00 %<sup>(4)</sup>)

**CAS DÉFAVORABLE** : Si le cours de l'Action est strictement inférieur à 50,00 % de son Cours Initial<sup>(1)</sup>, l'investisseur reçoit<sup>(2)</sup> le 16 avril 2035 :

La Valeur Finale<sup>(5)</sup> de l'Action  
  
Dans ce scénario, l'investisseur subit une perte en capital à l'échéance à hauteur de l'intégralité de la baisse enregistrée par le cours de l'Action

(1) Le Cours Initial de l'Action est égal à 100,00 % à la dernière Date d'Observation Initiale.

(2) Hors frais, commissions, et hors fiscalité et prélèvements sociaux applicables, sous réserve de l'absence de défaut, d'ouverture d'une procédure de résolution et de faillite de l'Émetteur et du Garant et de la conservation du titre de créance jusqu'à son remboursement final.

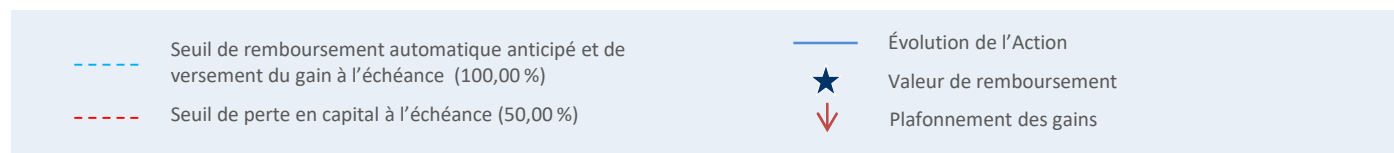
(3) Veuillez vous référer au tableau récapitulatif des caractéristiques financières en page 9 pour le détail des dates.

(4) Net des frais de gestion dans le cas d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, en prenant comme hypothèse des frais de gestion de 1,00 % par an, ou Net de droits de garde dans le cas d'un investissement en compte-titres. Le montant affiché s'entend également hors autres frais et fiscalité applicables dans le cadre de l'investissement et sauf faillite, défaut ou mise en résolution de l'Émetteur. 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 (cours de l'Action, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque de perte partielle ou totale du capital. Veuillez vous référer à la page 2 pour la définition complète de la méthode de calcul des TRA.

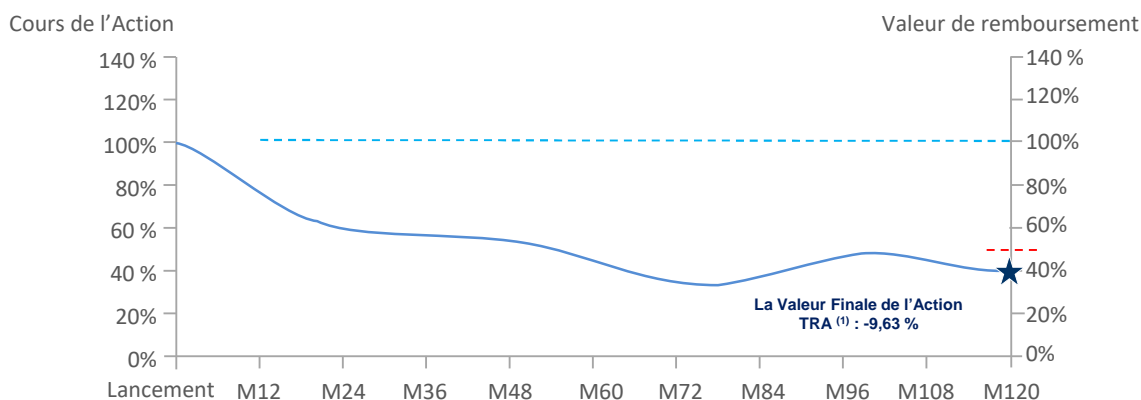
(5) La Valeur Finale de l'Action à l'échéance est exprimée en pourcentage de sa Valeur Initiale.

# Illustrations

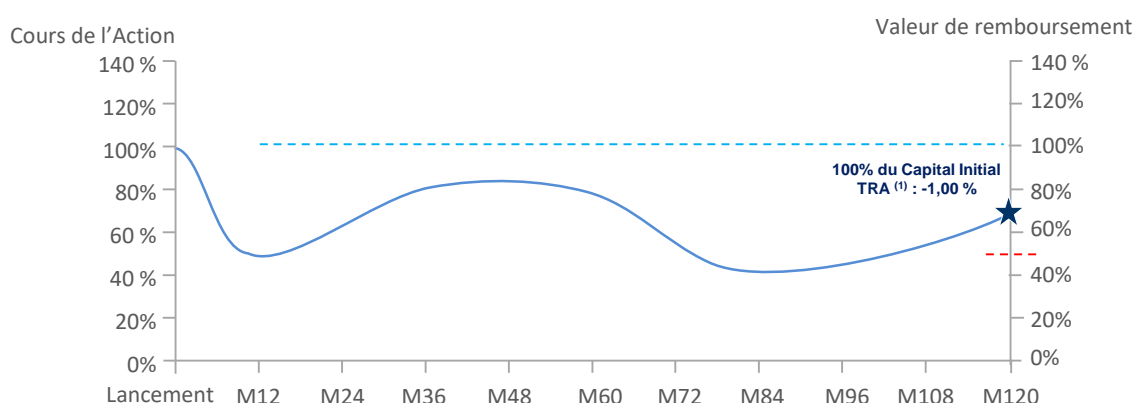
Les données chiffrées utilisées dans ces illustrations n'ont qu'une valeur indicative et informative, l'objectif étant de décrire le mécanisme du produit. Elles ne préjugent en rien de résultats futurs et ne sauraient constituer en aucune manière une offre commerciale. L'ensemble des données est présenté hors fiscalité et/ou frais liés au cadre d'investissement.



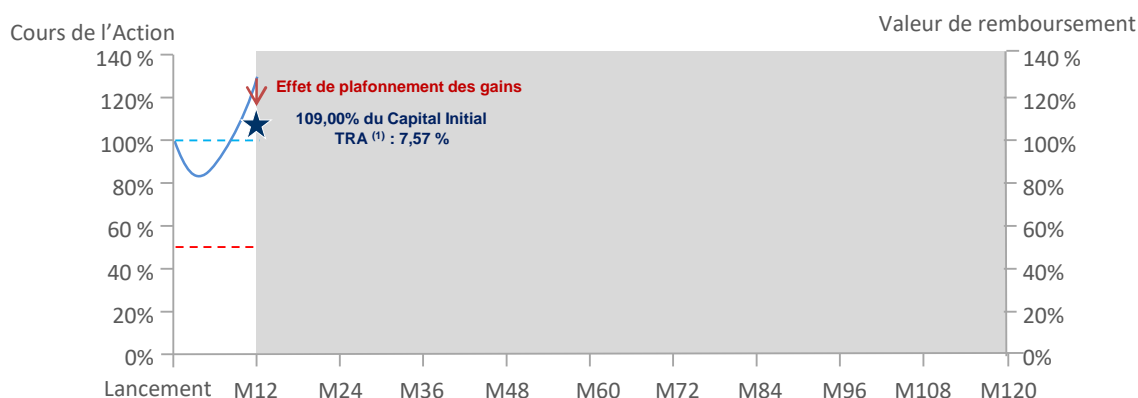
## SCÉNARIO DÉFAVORABLE : marché fortement baissier à long terme



## SCÉNARIO MÉDIAN : marché faiblement baissier à long terme



## SCÉNARIO FAVORABLE : marché fortement haussier à court terme



(1) Net des frais de gestion dans le cas d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, en prenant comme hypothèse des frais de gestion de 1,00 % par an, ou Net de droits de garde dans le cas d'un investissement en compte-titres. Le montant affiché s'entend également hors autres frais et fiscalité applicables dans le cadre de l'investissement et sauf faillite, défaut ou mise en résolution de l'Émetteur. 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 (cours de l'Action, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque de perte partielle ou totale du capital. Veuillez vous référer à la page 2 pour la définition complète de la méthode de calcul des TRA.

# Illustrations

---

Le rendement du titre **K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025** est très sensible à l'échéance à une faible variation de l'Action autour des seuils de 50,00 % et de 100,00 % de son Cours Initial<sup>(1)</sup>.

## SCÉNARIO DÉFAVORABLE : marché fortement baissier à long terme

---

- À l'issue des mois 12 à 119, à chaque Date d'Observation Mensuelle, le cours de l'Action est strictement inférieur à 100,00 % de son Cours Initial<sup>(1)</sup>, **le mécanisme de remboursement automatique anticipé n'est donc pas activé.**
- À la Date d'Observation Finale<sup>(2)</sup>, le cours de l'Action est égal à 40,00 % de son Cours Initial<sup>(1)</sup>, soit en dessous du seuil de perte en capital (50,00 % de son Cours Initial). **L'investisseur reçoit<sup>(3)</sup> alors, à la Date d'Échéance, la Valeur Finale de l'Action, soit 40,00 % du Capital Initial, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net de -9,63 %<sup>(4)</sup>, identique à un investissement direct dans l'Action<sup>(5)</sup>. L'investisseur subit donc une perte en capital.**
- Dans le cas défavorable où le cours de l'Action baisserait de plus de 50,00 % de sa valeur à la Date d'Observation Finale<sup>(2)</sup>, la perte en capital serait supérieure à 50,00 % du capital investi, voire totale et le montant remboursé nul dans le cas le plus défavorable.

## SCÉNARIO MÉDIAN : marché faiblement baissier à long terme

---

- À l'issue des mois 12 à 119, à chaque Date d'Observation Mensuelle, le cours de l'Action est strictement inférieur à 100,00 % de son Cours Initial<sup>(1)</sup>, le mécanisme de remboursement automatique anticipé n'est donc pas activé.
- À la Date d'Observation Finale<sup>(2)</sup>, le cours de l'Action est égal à 70,00 % de son Cours Initial<sup>(1)</sup>, soit au-dessus du seuil de perte en capital (50,00 % du Cours Initial<sup>(1)</sup>). **L'investisseur reçoit<sup>(3)</sup> alors à la Date d'Échéance son Capital Initial, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net de -1,00 %<sup>(4)</sup>, contre un Taux de Rendement Annuel Net de -4,45 %<sup>(5)</sup> pour un investissement direct dans l'Action.**

## SCÉNARIO FAVORABLE : marché fortement haussier à court terme

---

- À l'issue du mois 12, le cours de l'Action est strictement supérieur à 100,00 % de son Cours initial<sup>(1)</sup> (soit 130,00 % dans cet exemple). **Le mécanisme de remboursement automatique anticipé est donc activé. L'investisseur reçoit<sup>(3)</sup> alors, à la Date de Remboursement Automatique Anticipé concernée, son Capital Initial majoré d'un gain de 0,75 % par mois écoulé, soit un remboursement à hauteur de 109,00 % (= 100,00 % + 9,00 %) du Capital Initial, ce qui correspond à un Taux de Rendement Annuel Net de 7,57 %<sup>(4)</sup>, contre un Taux de Rendement Annuel Net de 27,46 %<sup>(5)</sup> pour un investissement direct dans l'Action, du fait du mécanisme de plafonnement des gains.**

(1) Le Cours Initial de l'Action est égal à 100,00 % à la Date d'Observation Initiale.

(2) Veuillez vous référer au tableau récapitulatif des caractéristiques financières en page 9 pour le détail des dates.

(3) Hors frais, commissions, et hors fiscalité et prélèvements sociaux applicables, sous réserve de l'absence de défaut, d'ouverture d'une procédure de résolution et de faillite de l'Émetteur et du Garant et de la conservation du titre de créance jusqu'à son remboursement final.

(4) Net des frais de gestion dans le cas d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, en prenant comme hypothèse des frais de gestion de 1,00 % par an, ou Net de droits de garde dans le cas d'un investissement en compte-titres. Le montant affiché s'entend également hors autres frais et fiscalité applicables dans le cadre de l'investissement et sauf faillite, défaut ou mise en résolution de l'Émetteur. 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 (Cours de l'Action, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque de perte partielle ou totale du capital. Veuillez vous référer à la page 2 pour la définition complète de la méthode de calcul des TRA.

(5) Hors prise en compte des dividendes éventuels détachés par l'Action.

# Présentation de l'Action jumelée

## ACTION JUMELÉE UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Unibail-Rodamco-Westfield est une société d'investissement immobilier. La société loue des immeubles, finance des investissements immobiliers et fait de la rénovation pour la revente. Ses propriétés incluent des centres commerciaux, des bureaux, des centres d'exposition et des palais des congrès. Se référer au site internet d'Unibail-Rodamco-Westfield pour plus d'informations : <https://www.urw.com/>

L'action jumelée Unibail-Rodamco-Westfield est née de l'acquisition du groupe australien Westfield par Unibail-Rodamco grâce au groupement des deux actions. Elle est cotée sous une seule ligne de cotation similaire à la négociation classique d'actions de groupes cotés. L'action jumelée Unibail-Rodamco-Westfield a été admise aux négociations sur les marchés d'Euronext Paris SA le 5 juin 2018 et bénéficie de données historiques de cours à partir de cette date.

Le cours de l'action jumelée Unibail-Rodamco-Westfield est calculé dividendes non réinvestis. Le cours de l'action jumelée Unibail-Rodamco-Westfield est accessible entre autres sur le site d'Euronext (<https://live.euronext.com/fr/product/equities/FR0013326246-XPAR>), ainsi que sur différents sites d'informations financières : <https://www.boursorama.com/cours/1rPURW/>; Ticker Bloomberg : URW FP; code ISIN : FR0013326246).

Pour plus d'informations sur les résultats financiers de Unibail-Rodamco-Westfield, veuillez vous rendre directement sur le site de Unibail-Rodamco-Westfield : <https://www.urw.com/investors/financial-information/financial-results>. Pour information, des résultats seront publiés pendant la période de commercialisation.

Source : Bloomberg au 14/01/2025.

## ÉVOLUTION HISTORIQUE ET SIMULÉE DE L'ACTION JUMELÉE ENTRE LE 14 JANVIER 2015 ET LE 14 JANVIER 2025

L'exactitude, l'exhaustivité ou la pertinence de l'information provenant de sources externes ne sont pas garanties, bien qu'elles aient été obtenues auprès de sources raisonnablement jugées fiables. Sous réserve des lois applicables, Natixis n'assume pas de 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.

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 les données historiques de marché.



Source : Bloomberg, du 14 janvier 2015 au 14 janvier 2025

Performances cumulées	1 an	5 ans	10 ans
Action Jumelée Unibail-Rodamco-Westfield SE (dividendes non réinvestis)	7,04%	-46,66%	-68,35%

Source : Bloomberg, du 14 janvier 2015 au 14 janvier 2025



# Fiche technique

**TYPE** Titre de créance complexe de droit français présentant un risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance, émis sous le Prospectus de Base (tel que défini dans la section « Informations Importantes » de la présente brochure).

<b>ÉMETTEUR</b>	Natixis Structured Issuance SA (bien que bénéficiant de la garantie inconditionnelle et irrévocable de Natixis, les titres de créance de l'Émetteur présentent un risque de perte en capital).
<b>GARANT</b>	Natixis (S&P : A+ / Moody's : A1 / Fitch Ratings : A+). Notations en vigueur au moment de la réalisation de la brochure. Ces notations peuvent être révisées à tout moment par les agences de notation.
<b>OFFRE</b>	Offre Publique Non Exemptée
<b>DEVISE</b>	Euro (€)
<b>PÉRIODE DE COMMERCIALISATION</b>	Du 23 janvier 2025 au 31 mars 2025. La commercialisation du titre de créance peut cesser à tout moment sans préavis avant la fin de la période de commercialisation.
<b>CODE ISIN</b>	FR001400WPV7
<b>GARANTIE EN CAPITAL</b>	Pas de garantie en capital, ni en cours de vie ni à l'échéance.
<b>PRIX D'ÉMISSION</b>	100,00 % de la Valeur Nominale
<b>VALEUR NOMINALE</b>	1 000 €
<b>SOUS-JACENT</b>	Action Jumelée Unibail-Rodamco-Westfield SE (code Bloomberg : URW FP; code ISIN : FR0013326246), dividendes non réinvestis.
<b>DATE D'ÉMISSION</b>	23 janvier 2025
<b>COURS INITIAL</b>	Le Cours Initial est déterminé par le cours de clôture de l'Action à la Date d'Observation Initiale
<b>DATE D'OBSERVATION INITIALE</b>	31 mars 2025
<b>DATE D'OBSERVATION FINALE</b>	2 avril 2035
<b>DATE D'ÉCHÉANCE</b>	16 avril 2035
<b>DATES D'OBSERVATION MENSUELLE</b>	Le 30 <sup>e</sup> jour de chaque mois, ou le Jour de Bourse suivant si le 30 <sup>e</sup> jour du mois n'est pas un Jour de Bourse, à partir 31 mars 2026 et jusqu'au 28 février 2035. Un Jour de Bourse est défini comme un jour où le Cours de clôture de l'Action est publié. Toutes les dates peuvent faire l'objet d'ajustements en cas de jours non ouvrés.
<b>DATES DE REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE ANTICIPE</b>	Le 10 <sup>e</sup> Jour de Bourse suivant la Date d'Observation Mensuelle, à partir du 14 avril 2026 et jusqu'au 14 mars 2035. Toutes les dates peuvent faire l'objet d'ajustements en cas de jours non ouvrés.
<b>PÉRIODICITÉ DE VALORISATION</b>	Quotidienne et, si ce jour n'est pas un Jour de Bourse Prévus, le Jour de Bourse Prévus suivant
<b>PUBLICATION DE LA VALORISATION</b>	Publication du cours tous les jours et mise à la disposition du public en permanence sur le site internet <a href="http://www.equityderivatives.natixis.com">www.equityderivatives.natixis.com</a> . La valorisation est tenue et publiée tous les jours, et se trouve à la disposition du public en permanence sur les pages d'information financière de Bloomberg, Reuters et Six Telekurs.
<b>DOUBLE VALORISATION</b>	Une double valorisation est établie par Refinitiv (ci-après la « Société ») sur fréquence bimensuelle (tous les 15 jours). Cette société est un organisme indépendant distinct et non lié financièrement à une entité du groupe NATIXIS.
<b>MARCHÉ SECONDAIRE</b>	Natixis pourra fournir un prix indicatif des Titres de créance aux porteurs qui le demanderaient. La différence entre le prix d'achat et le prix de vente ne pourra excéder 1,00 %.
<b>COMMISSION DE DISTRIBUTION</b>	La commission de distribution ponctuelle pourra atteindre un montant maximum annuel de 1,00% du montant nominal des Titres de créance placés, calculée sur la durée de vie maximale des Titres de créance. Le paiement de cette commission pourra se faire par règlement et/ou par réduction du prix de souscription. De plus amples informations sont disponibles auprès du distributeur sur demande.
<b>AGENT DE CALCUL</b>	Natixis, ce qui peut être source de conflits d'intérêt.
<b>DROIT APPLICABLE</b>	Droit français
<b>RÈGLEMENT / LIVRAISON</b>	Euroclear France
<b>COTATION</b>	Euronext Paris
<b>ÉLIGIBILITÉ</b>	Contrats d'assurance-vie, de capitalisation et comptes-titres

# Informations importantes

---

**Il est recommandé aux investisseurs de se reporter à la rubrique « facteurs de risques » du Prospectus de Base tel que défini dans la section « Avertissement – Informations Importantes » de la présente brochure.**

Ces titres sont destinés uniquement à des investisseurs avertis, prêts à prendre certains risques. Il est vivement recommandé aux investisseurs potentiels de prendre conseil auprès de leurs services juridiques, fiscaux, comptables, de réglementation et d'investissement au sujet de tout investissement envisagé ou réel dans ces titres.

Merci de consulter le Prospectus de Base pour y trouver une description détaillée des titres et, en particulier, revoir les Facteurs de Risque associés à ces titres. Le fait d'investir dans ces titres implique certains risques, y compris mais sans s'y limiter les suivants :

**Risque de perte en capital** : en cas de cession des titres de créance avant l'échéance, le prix de cession desdits titres pourra être inférieur à son prix de commercialisation. L'investisseur prend donc un risque de perte en capital non mesurable a priori. Dans le pire des scénarios, les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

**Risque de perte en capital lié au Sous-Jacent** : le remboursement du capital dépend de la performance du Sous-Jacent. Ces montants seront déterminés par application d'une formule de calcul (voir le mécanisme de remboursement) en relation avec le Sous-Jacent. Dans le cas d'une évolution défavorable de la performance du Sous-Jacent, les investisseurs pourraient subir une baisse substantielle des montants dus lors du remboursement et pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

**Risques liés à l'éventuelle ouverture d'une procédure de résolution ou de faillite** : en cas d'ouverture d'une procédure de résolution au niveau de l'Emetteur et/ou du Garant et/ou du Groupe BPCE ou en cas de faillite de l'Emetteur et/ou du Garant, les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement initial et/ou ne pas recevoir la rémunération initialement prévue.

**Risque de volatilité, risque de liquidité** : une forte volatilité des cours (amplitude des variations des cours) ou une faible liquidité pourrait avoir un impact négatif sur le prix de cession des titres de créance. En cas de cession des titres de créance avant l'échéance, le prix de cession pourrait être inférieur à ce qu'un investisseur pourrait attendre compte tenu de la valorisation desdits titres de créance. En l'absence de liquidité, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de les céder.

**Risques liés à certains événements affectant les Sous-Jacents** : en cas de survenance de certains événements affectant l'émetteur du Sous-Jacent ou le Sous-Jacent (tels qu'une fusion, une offre publique, l'ouverture d'une procédure collective ou la radiation de la cote), l'Emetteur pourrait, entre autres, rembourser de manière anticipée l'intégralité des titres de créance à leur juste valeur de marché, valeur qui pourrait être inférieure au montant de remboursement initialement prévu. Dans ce cas les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement initial.



# Informations importantes

---

Document communiqué à l'AMF conformément à l'article 212-28 de son Règlement Général. Ce document à caractère promotionnel est rédigé par l'Émetteur en accord avec Kepler Cheuvreux qui commercialise le produit K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025. Une information complète sur le titre de créance, notamment ses facteurs de risques, ne peut être obtenue qu'en lisant le Prospectus de Base (tel que défini ci-après) et les Conditions Définitives (telles que définies ci-après). Il est recommandé aux investisseurs potentiels de lire le Prospectus de Base et les Conditions Définitives avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les titres de créance.

Ce document constitue une présentation commerciale à caractère purement informatif. Il ne saurait en aucun cas constituer une recommandation personnalisée d'investissement ou une sollicitation ou une offre en vue de la souscription au titre de créance.

Il est diffusé au public, indifféremment de la personne qui en est destinataire. Ainsi le produit financier présenté ne prend pas en compte les objectifs d'investissement, la situation financière ou les besoins spécifiques d'un destinataire en particulier. Avant toute souscription, l'investisseur doit obligatoirement consulter préalablement le Prospectus de Base de K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025 afin notamment de prendre connaissance de manière exacte des risques encourus. L'investissement doit s'effectuer en fonction de ses objectifs d'investissement, son horizon d'investissement, son expérience et sa capacité à faire face au risque/aux pertes potentielles lié à la transaction. L'investisseur est invité, s'il le juge nécessaire, à consulter ses propres conseils juridiques, fiscaux, financiers, comptables et tous autres professionnels compétents, afin de s'assurer que ce titre de créance est conforme à ses besoins au regard de sa situation, notamment financière, juridique, fiscale ou comptable. L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que la souscription à ce support financier peut faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou de certains pays en vertu des réglementations nationales applicables à ces personnes. IL VOUS APPARTIEN DONC DE VOUS ASSURER QUE VOUS ÊTES AUTORISÉS À SOUSCRIRE À CE PRODUIT. Il conviendrait de préciser que les titres de créance décrits aux présentes ne peuvent à aucun moment être la propriété légale ou effective d'une « US person » au sens défini dans la Régulation S, et par voie de conséquence sont offertes et vendus hors des États-Unis à des personnes qui ne sont pas ressortissantes des États-Unis sur le fondement de la Régulation S. Les simulations et opinions présentées sur ce document sont le résultat d'analyses de Natixis à un moment donné et ne préjugent en rien de résultats futurs. Il est rappelé que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. K Unibail-Rodamco-Westfield Mars 2025 est éligible pour un support représentatif d'une unité de compte de contrat d'assurance vie ou de capitalisation, tel que visé dans le Code des assurances. L'ensemble des données est présenté hors fiscalité applicable, hors inflation et/ou frais liés au cadre d'investissement. Les indications qui figurent dans le présent document, y compris la description des avantages et des inconvénients, ne préjugent pas du cadre d'investissement choisi et notamment de l'impact que les frais liés à ce cadre d'investissement peuvent avoir sur l'économie générale de l'opération pour l'investisseur. Cette brochure décrit exclusivement les caractéristiques techniques et financières du produit. Ce document est destiné à être distribué dans le cadre d'une offre au public en France. Ce document ne constitue pas une proposition de souscription ni une offre de contrat, une sollicitation, un conseil en vue de l'achat ou de la vente du produit décrit.

Natixis ou ses filiales et participations, collaborateurs ou clients peuvent avoir un intérêt ou détenir ou acquérir des informations sur tout produit, instrument financier, indice ou marché mentionné dans ce document qui pourrait engendrer un conflit d'intérêts potentiel ou avéré. Cela peut impliquer des activités telles que la négociation, la détention ou l'activité de market making, ou la prestation de services financiers ou de conseil sur tout produit, instrument financier, indice ou marché mentionné dans ce document. Ce document à caractère promotionnel ne constitue pas un document d'analyse financière.

Les Instruments Financiers décrits dans la présente communication à caractère promotionnel font l'objet d'une [documentation juridique](#) composée du prospectus de base relatif au programme d'émission des Instruments Financiers, tel que modifié par ses suppléments successifs, approuvé le 7 juin 2024 par l'AMF sous le n° 24-210 (le « Prospectus de Base »), et des conditions définitives en date du 21 janvier 2025 (les « Conditions Définitives ») formant ensemble un prospectus conforme au règlement 2017/1129 (le « Règlement Prospectus ») tel qu'amendé. Le Prospectus de Base et les Conditions Définitives sont disponibles sur les sites internet de la Bourse de Luxembourg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)), de Natixis ([https://cib.natixis.com/DevInet.PIMS.ComplianceTool.Web/api/ProspectusPublicNg/DownloadDocument/307/PROGRAM\\_SEARCH](https://cib.natixis.com/DevInet.PIMS.ComplianceTool.Web/api/ProspectusPublicNg/DownloadDocument/307/PROGRAM_SEARCH), <https://cib.natixis.com/devinet.pims.compliancetool.web/api/ProspectusPublicNg/Download/FR001400WPV7/FT/DS>) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sont disponibles auprès de Natixis 7, promenade Germaine Sablon, 75013 Paris. L'approbation du Prospectus de Base par l'AMF ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur les titres de créance offertes ou admises à la négociation sur un marché réglementé. Les informations figurant dans ce document n'ont pas vocation à faire l'objet d'une mise à jour après la date d'ouverture de la période de commercialisation. Par ailleurs, la remise de ce document n'entraîne en aucune manière une obligation implicite de quiconque de mise à jour des informations qui y figurent. Ce document ne peut être distribué directement ou indirectement à des citoyens ou résidents des États-Unis. Natixis est agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (« ACPR ») en France en qualité de Banque – prestataire de services d'investissements et soumise à sa supervision. Natixis est réglementée par l'AMF pour l'exercice des services d'investissements pour lesquels elle est agréée. Natixis est supervisée par la Banque Centrale Européenne (« BCE »).



112 Avenue Kléber, 75116 Paris  
01 44 54 53 54  
solutions@keplercheuvreux.com  
[www.keplercheuvreux.com](http://www.keplercheuvreux.com)

Date de rédaction de la brochure : 15 janvier 2025

