

FONCIERE DES REGIONS

Société anonyme au capital de 205.046.397 €
Siège Social : 18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz
RCS Metz 364 800 060

(la « Société »)

AUGMENTATION DE CAPITAL A L'EFFET DE REMUNERER LES APORTEURS A L'OFFRE PUBLIQUE D'ECHANGE INITIEE PAR LA SOCIETE SUR LA SOCIETE FONCIERE DES MURS

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

Nous vous rendons compte, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-5 et R. 225-116 du Code de commerce, de l'usage qui a été fait de la délégation qui a été consentie à votre conseil d'administration, par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 27 avril 2016 dans le cadre de sa dix-neuvième résolution, en vue d'émettre des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société.

Ce rapport est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté à la connaissance de ces derniers lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société.

Sur cette base et en application des dispositions légales et réglementaires précitées, nous vous présentons le rapport suivant détaillant les conditions définitives de l'opération arrêtée par le conseil d'administration et exposant l'incidence de ces dernières sur la situation des actionnaires.

1. MARCHÉ DES AFFAIRES SOCIALES

Concernant la marche des affaires sociales de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ainsi que depuis le début de l'exercice en cours, nous vous invitons à consulter le document de référence pour l'exercice 2015 de Foncière des Régions, déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») le 23 mars 2016 sous le numéro D.16-0192 et le communiqué de presse relatif aux résultats semestriels 2016.

2. CADRE JURIDIQUE ET MODALITÉS DE L'OPERATION

2.1 Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 27 avril 2016

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 27 avril 2016 (l'« Assemblée Générale ») a, dans sa dix-neuvième résolution, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129 et suivants et L. 225-148 du Code de commerce, notamment :

- délégué au conseil d'administration de la Société (le « Conseil d'Administration »), avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période expirant le 31 décembre 2016, l'émission d'actions de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger,

sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce (la « **Délégation** ») ;

- décidé, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions émises en vertu de ladite délégation ;
- décidé que le montant nominal maximum des augmentations de capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cinquante millions d'euros (50.000.000 €), étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par l'Assemblée Générale ; et
- conféré tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre ladite délégation.

2.2 Décisions du Conseil d'Administration du 27 avril 2016 au titre de la Délégation

Le Conseil d'Administration, dans sa séance du 27 avril 2016, a (i) approuvé le projet d'offre publique d'échange à l'initiative de la Société portant sur les actions de la société Foncière des Murs (l'« **Offre** ») et (ii) décidé, en conséquence, de faire usage de la Délégation afin de rémunérer les apporteurs à l'Offre et a arrêté les principales modalités de l'émission d'actions nouvelles de la Société et de l'augmentation de capital corrélative, à savoir :

- (i) une (1) action nouvelle Foncière des Régions serait émise pour trois (3) actions Foncière des Murs apportées dans le cadre de l'Offre, soit un nombre maximum de 12.970.137 actions nouvelles de la Société à émettre, de 3 euros de valeur nominale chacune, en rémunération des actions Foncière des Murs apportées à l'Offre, soit une augmentation de capital de la Société d'un montant nominal maximum de 38.910.411 euros, étant rappelé que l'Assemblée Générale a supprimé le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles qui seront émises ;
- (ii) les actions nouvelles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2016, étant précisé qu'elles ne donneront pas droit au dividende au titre de l'exercice 2015 (le paiement du dividende au titre de l'exercice 2015 devant intervenir avant le règlement-livraison de la première période d'Offre).

Le Conseil d'Administration a, en application de l'article L. 225-129-4 du Code de commerce, décidé de subdéléguer tous pouvoirs au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué à l'effet de parvenir à la bonne fin de la réalisation de l'Offre et de l'Offre Réouverte, et notamment, sans que cela ne soit limitatif, à l'effet de constater les augmentations de capital résultant des émissions envisagées, de faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles à émettre dans le cadre de l'Offre et d'assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés, et de modifier corrélativement les statuts de la Société.

En application des dispositions de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF, le projet d'Offre a été déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2016 par BNP Paribas, établissement présentateur agissant pour le compte de la Société, aux termes duquel la Société a proposé de manière irrévocable aux actionnaires de la société Foncière des Murs d'échanger les actions Foncière des Murs qu'ils détiennent contre des actions Foncière des Régions à émettre, selon une parité d'échange d'une (1) action Foncière des Régions à émettre contre trois (3) actions Foncière des Murs apportées (dividende détaché).

Un avis de dépôt a été publié par l'AMF sur son site Internet le 29 avril 2016 sous le numéro 216C1018.

Le 17 mai, l'AMF a déclaré l'Offre conforme aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont

applicables et a publié à cet effet une déclaration de conformité emportant visa de la note d'information relative à l'Offre sous le numéro 16-171.

L'Offre a été ouverte du 18 mai au 21 juin 2016, puis réouverte pour une période minimum de 10 jours de bourse à compter du 4 juillet 2016, soit jusqu'au 15 juillet 2016 (l' « **Offre Réouverte** »).

2.3 Décisions du Directeur Général du 28 juin 2016

Conformément aux pouvoirs qui lui ont ainsi été conférés, le Directeur Général de la Société, après avoir pris connaissance de l'avis de résultat de la première période d'Offre publié par l'AMF le 28 juin 2016 sous le numéro 216C1513, a notamment :

- (i) pris acte de l'apport de 1.584.210 actions Foncière des Murs à l'Offre rémunérées en actions de la Société selon la parité d'échange d'une (1) action Foncière des Régions pour trois (3) actions Foncière des Murs apportées à l'Offre, soit un total de 528.071 actions de la Société à émettre et à répartir entre les apporteurs à l'Offre, y compris les actions formant rompu à céder sur le marché ;
- (ii) décidé en conséquence de procéder à une augmentation du capital de la Société d'un montant nominal de 1.584.213 euros, augmenté d'une prime d'apport globale de 39.288.405 euros, par voie d'émission de 528.071 actions ordinaires pour un prix d'émission arrondi à 77,40 euros par action, soit 3 euros de valeur nominale et 74,40 euros de prime d'apport par action, conformément aux termes de la 19^{ème} résolution de l'Assemblée Générale ;
- (iii) décidé d'inscrire la prime d'apport globale s'élevant à 39.288.405 euros au passif du bilan sur un compte spécial « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, propriétaires d'actions anciennes et nouvelles, et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'Assemblée Générale ;
- (iv) décidé d'imputer les frais de l'émission sur le montant de la prime d'apport et de prélever sur ladite prime la somme de 158.421,30 euros, correspondant à 10% du montant de l'émission afin de doter la réserve légale ;
- (v) décidé, en conséquence de ce qui précède, de modifier l'article 6 des statuts « *Montant du Capital* » ;
- (vi) décidé de rouvrir l'Offre pour une période de 10 jours de bourse, à compter du 4 juillet 2016, soit jusqu'au 15 juillet 2016 au cours de laquelle la Société s'est engagée par conséquent, pendant cette seconde période d'Offre, à rémunérer les actions Foncière des Murs apportées à l'Offre Réouverte selon une parité d'une (1) action Foncière des Régions à émettre contre trois (3) actions Foncière des Murs apportées. L'Offre Réouverte portera sur l'ensemble des actions non détenues par la Société (à l'exclusion des actions auto-détenues).

2.4 Décisions du Directeur Général du 22 juillet 2016

Conformément aux pouvoirs qui lui ont ainsi été conférés, le Directeur Général de la Société, après avoir pris connaissance de l'avis de résultat définitif après réouverture de l'Offre publié par l'AMF le 22 juillet 2016 sous le numéro 216C1707, a notamment :

- (i) pris acte de l'apport de 205.334 actions Foncière des Murs à l'Offre Réouverte rémunérées en actions de la Société selon la parité d'échange d'une (1) action Foncière des Régions pour trois (3) actions Foncière des Murs apportées à l'Offre, soit un total de 68.445 actions de la Société à émettre et à répartir entre les apporteurs à l'Offre Réouverte, y compris les actions formant rompu à céder sur le marché ;
- (ii) décidé en conséquence de procéder à une augmentation du capital de la Société d'un

montant nominal de 205.335 euros, augmenté d'une prime d'apport globale de 5.483.813,40 euros, par voie d'émission de 68.445 actions ordinaires pour un prix d'émission arrondi à 83,12 euros par action, soit 3 euros de valeur nominale et 80,12 euros de prime d'apport par action, conformément aux termes de la 19^{ème} résolution de l'Assemblée Générale ;

- (iii) décidé d'inscrire la prime d'apport globale s'élevant à 5.483.813,40 euros au passif du bilan sur un compte spécial « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, propriétaires d'actions anciennes et nouvelles, et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'Assemblée Générale ;
- (iv) décidé d'imputer les frais de l'émission sur le montant de la prime d'apport et de prélever sur ladite prime la somme de 20.533,50 euros, correspondant à 10 % du montant de l'émission afin de doter la réserve légale ;
- (v) décidé, en conséquence de ce qui précède, de modifier l'article 6 des statuts « *Montant du Capital* ».

3. MODALITES DEFINITIVES DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES REMISES EN ECHANGE DANS LE CADRE DE L'OFFRE

Comme indiqué ci-dessus, le montant nominal des émissions décidées les 28 juin et 22 juillet 2016 par le Directeur Général sur délégation de compétence de l'Assemblée Générale et subdélégation du Conseil d'Administration du 27 avril 2016 s'élève à 1.789.548 euros. Le capital social de la Société a été porté de 203.256.849 euros à 205.046.397 euros.

Les modalités détaillées de l'émission des actions nouvelles, ainsi que, de manière plus générale, les termes et modalités de l'Offre figurent dans la note d'information visée par l'AMF le 17 mai 2016 sous le numéro 16-171 disponible sur le site internet de la Société (www.foncieredesregions.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

4. INCIDENCE DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES REMISES EN ECHANGE DANS LE CADRE DE L'OFFRE SUR LA SITUATION DES ACTIONNAIRES

Sur la base de l'émission des 596.516 actions nouvelles en rémunération des actions Foncière des Murs apportées à l'Offre, l'incidence de l'augmentation de capital sur la situation des actionnaires est la suivante :

Incidence de l'émission des actions nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social préalablement à leur émission (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 27 juin 2016)

	Nombre d'actions	Participation de l'actionnaire en %	
		Base non diluée	Base diluée(*)
Avant l'augmentation de capital corrélative à l'Offre	67.752.283	1%	0,86%
Après l'augmentation de capital corrélative à l'Offre	68.348.799	0,99%	0,85%

(*) Dans l'hypothèse (i) de l'attribution définitive de la totalité des actions gratuites attribuées par la Société et faisant l'objet d'une condition de présence par création d'actions nouvelles et (ii) de l'exercice de l'option de remboursement en actions pour la totalité des 9.325.053 ORNANE et de livraison en totalité en actions nouvelles, la société devrait émettre 11.054.839 actions nouvelles sur la base des titres donnant accès au capital au 30 juin 2016 (hors actions auto-détenues affectées à la conversion des ORNANE). Il est précisé qu'il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

Incidence de l'émission des actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres sociaux de la Société par action Foncière des Régions (calculs effectués sur la base des capitaux propres au 30 juin 2016 – tels qu'ils ressortent des comptes sociaux au 30 juin 2016 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 27 juin 2016, après réduction des 89.735 actions auto-détenues)

	Quote-part des capitaux propres par action (comptes sociaux)	
	Base non diluée	Base diluée(*)
Avant l'augmentation de capital corrélative à l'Offre	45,56 €	49,38 €
Après l'augmentation de capital corrélative à l'Offre	45,84 €	49,60 €

(*) Dans l'hypothèse (i) de l'attribution définitive de la totalité des actions gratuites attribuées par la Société et faisant l'objet d'une condition de présence par création d'actions nouvelles et (ii) de l'exercice de l'option de remboursement en actions pour la totalité des 9.325.053 ORNANE et de livraison en totalité en actions nouvelles, la société devrait émettre 11.054.839 actions nouvelles sur la base des titres donnant accès au capital au 30 juin 2016 (hors actions auto-détenues affectées à la conversion des ORNANE). Il est précisé qu'il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

Incidence théorique de l'émission des actions nouvelles sur la valeur boursière actuelle de l'action de la Société

L'incidence théorique de l'émission des actions nouvelles sur la valeur boursière actuelle de l'action de la Société exprimée ci-dessous est calculée sur la base :

- d'un cours de 80,88 euros (moyenne des 20 derniers cours de clôture qui précèdent le 22 juillet 2016) ;
- d'un produit net de l'émission des 596.516 actions nouvelles de 46.561.766,40 euros.

Situation avant l'émission des actions nouvelles	
Nombre d'actions de la Société au 27 juin 2016 avant émission des actions nouvelles	67.752.283
Cours de l'action de la Société avant émission des actions nouvelles	80,88 €
Valeur boursière de la Société avant émission des actions nouvelles	5.480.075.658 €
Emission des actions nouvelles corrélative à l'Offre	
Nombre d'actions de la Société après émission	68.348.799
Produit net de l'émission des actions nouvelles	46.561.766,40 €
Situation après l'émission des actions nouvelles (base non diluée)	
Valeur théorique d'une action de la Société après l'émission des actions nouvelles	80,86 €
Valeur boursière théorique de la Société après l'émission des actions nouvelles	5.526.637.425 €
Situation après l'émission des actions nouvelles (base diluée)	
Valeur théorique d'une action de la Société après l'émission des actions nouvelles	79,73 €
Valeur boursière théorique de la Société après l'émission des actions nouvelles	6.330.975.887 €