

FONCIERE DES REGIONS
Société anonyme au capital de 203.202.837 €
Siège Social : 18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz
RCS Metz 364 800 060

**Rapport complémentaire du Conseil d'administration
relatif à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en
vue de rémunérer des apports en nature en date du 27 avril 2016**

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

Aux termes de la vingtième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la société Foncière des Régions (la « **Société** » ou « **FDR** »), en date du 27 avril 2016, vous avez décidé de déléguer au Conseil d'administration de votre Société, votre compétence pour décider de l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Dans ce cadre, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après le rapport complémentaire du Conseil d'administration, consécutif à l'utilisation de ladite délégation de compétence.

1. CADRE JURIDIQUE DE L'EMISSION

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société, statuant en matière extraordinaire, réunie le 27 avril 2016, a fixé les termes et conditions de la délégation de compétence comme suit :

- (i) le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, peut décider, sur le rapport des commissaires aux apports mentionnés aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, d'émettre des actions de la Société et/ou toutes autres valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- (ii) la délégation de compétence est octroyée pour une durée période expirant le 31 décembre 2016 ;
- (iii) le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société qui seraient susceptibles d'être réalisées, en vertu de ladite délégation de compétence, est fixée à 10 % du capital social de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la délégation de compétence).

Par décision en date du 27 avril 2016, le Conseil d'administration de votre Société a fait usage de ladite délégation de compétence et a décidé de l'émission de 1.072.923 actions nouvelles FDR en rémunération des apports en nature d'actions Foncière des Murs consentis par certains actionnaires de cette dernière.

A l'occasion de cette décision, le Conseil d'administration a établi le présent rapport sur l'utilisation de cette délégation de compétence. Ce rapport est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société.

2. DESCRIPTION ET MOTIF DE L'OPERATION

Dans le cadre d'un projet de renforcement de FDR au sein du capital de la société Foncière des Murs, société en commandite par actions à conseil de surveillance, au capital de 296.415.852 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber, 75116 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895 (« **Foncière des Murs** » ou « **FDM** »), le Conseil d'administration réuni le 17 février 2016 a arrêté, dans ses grandes lignes les principes du projet d'offre public d'échange sur l'ensemble des titres de Foncière des Murs.

Parallèlement à ce projet d'offre, la société Assurances Crédit Mutuel Vie, société anonyme au capital de 646.318.240, dont le siège social se situe au 34, rue du Wacken, 67000 Strasbourg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 332 377 555 (« **ACM** ») et la société BMO Global Asset Management, par le biais des sociétés d'investissement qu'elle gère et/ou conseille, (« **BMO** »), actionnaires de Foncière des Murs, ont souhaité pouvoir transférer la propriété de tout ou partie de leurs actions FDM à Foncière des Régions dans le cadre d'apports en nature, rémunérés par la remise d'actions nouvelles Foncière des Régions, selon la parité d'échange de 1 action Foncière des Régions (jouissance 1^{er} janvier 2016) pour 3 actions Foncière des Murs (dividende détaché) (les « **Apports en Nature** »).

Deux requêtes ont été déposées par la Société auprès du Président de la Chambre commerciale du Tribunal de grande instance de Metz en vue de la désignation d'un commissaire aux apports. Monsieur William Nahum a été désigné en cette qualité par ordonnances en date du 3 mars 2016 et 8 avril 2016.

Le commissaire aux apports a eu pour mission (i) d'apprécier la valeur de chacun des Apports en Nature, de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux Apports en Nature correspondent au moins à la valeur nominale des actions émises en rémunération des Apports en Nature, augmentée éventuellement de la prime d'émission, et de dire s'il existe, le cas échéant, un ou plusieurs avantages particuliers, et (ii) de vérifier que les valeurs relatives attribuées à chacun des Apports en Nature, d'une part, et aux actions FDR attribuées en rémunération des Apports en Nature, d'autre part, sont pertinentes et que la rémunération de chacun des Apports en Nature est équitable.

Le commissaire aux apports a rendu deux rapports sans réserve en date du 15 avril 2016, l'un portant sur la valeur des Apports en Nature et l'autre sur leur rémunération.

2.1 Modalités et caractéristiques des opérations d'Apports en Nature et de l'augmentation de capital corrélative

2.1.1 Consistance des Apports en Nature

ACM a décidé d'apporter au profit de votre Société 2.473.242 actions FDM qu'elle détenait, représentant environ 3,34 % du capital et des droits de vote de Foncière des Murs.

BMO, par le biais des sociétés d'investissement qu'elle gère et/ou conseille, a décidé d'apporter au profit de votre Société 745.527 actions FDM qu'elle détenait, représentant environ 1,01 % du capital et des droits de vote de Foncière des Murs.

Chacun de ces Apports en Nature a été approuvé par le Conseil d'administration de la Société le 27 avril 2016 et réalisé conformément aux termes et conditions des traités d'apport en nature qui les stipulent.

2.1.2 Valeur des Apports en Nature

Pour chacun des Apports en Nature, la valeur retenue de l'action FDM est de 22,30 euros par action, correspondant à l'ANR triple net EPRA au 31 décembre 2015 après distribution du dividende au titre de l'exercice 2015.

Ainsi la valeur globale (i) des 2.473.242 actions FDM apportées par ACM ressort à 55.153.296,60 euros et (ii) celle des 745.527 actions FDM apportées par BMO à 16.625.252,10 euros, soit une somme totale de 71.778.548,70 euros.

Le commissaire aux apports a, dans son rapport sur la valeur des apports, conclu que la valeur globale des Apports en Nature d'un montant de 71.778.548,70 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la Société bénéficiaire des Apports en Nature majorée de la prime d'apport.

2.1.3 Rémunération des Apports en Nature et augmentation de capital corrélative

En rémunération des Apports en Nature, le Conseil d'administration réuni le 27 avril 2016 a décidé d'émettre au profit de chacun des apporteurs d'actions Foncière des Murs de nouvelles actions de la Société de valeur nominale d'un montant de trois (3) euros chacune, selon la parité d'échange d'une (1) action FDR (jouissance 1^{er} janvier 2016) pour 3 actions Foncières des Murs (dividende détaché).

Le Conseil d'administration a corrélativement décidé une augmentation de capital d'un montant nominal global de 3.218.769 euros par l'émission de 1.072.923 actions nouvelles.

Les actions nouvelles émises dans ce cadre portent jouissance à la date de réalisation, soit le 27 avril 2016. Toutefois, elles n'auront pas droit au dividende distribué au titre de l'exercice 2015 de la Société qui sera payé le 18 mai 2016.

Les actions nouvelles émises seront admises aux négociations sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext sur une deuxième ligne de cotation jusqu'à la clôture de la séance de bourse du jour précédant le détachement du dividende de l'exercice 2015. Après cette date, elles coteront sur une même ligne de cotation que les actions existantes sous le même code ISIN (FR0000064578) et leur seront entièrement assimilées.

Sous cette réserve, elles sont entièrement assimilées aux actions anciennes, jouissent des mêmes droits, supportent les mêmes charges et sont soumises à toutes les dispositions statutaires.

Dans ce cadre, chacun des apporteurs devait recevoir en rémunération de son apport en nature les actions nouvelles de la Société dans les proportions suivantes :

- pour ACM : 824.414 actions nouvelles FDR ; et
- pour BMO : 248.509 actions nouvelles FDR.

Le montant de l'augmentation de capital de la Société, au titre de l'ensemble des Apports en Nature, est ainsi de 3.218.769 euros, par l'émission de 1.072.923 actions nouvelles de 3 euros de valeur nominale chacune.

2.1.4 Prime d'apport

La différence entre le montant des Apports en Nature s'élevant à 71.778.548,70 euros et 3.218.769 euros correspondant au montant nominal de l'augmentation de capital de FDR, soit la somme de 68.559.779,70 euros, constitue une prime d'apport qui sera portée au passif de FDR au compte « prime d'apport » sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires nouveaux et anciens de FDR. La prime d'apport pourra recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de FDR décidée par l'assemblée générale des actionnaires.

2.1.5 Méthodes de valorisation retenues

La détermination des valorisations des actions nouvelles émises en rémunération des Apports en Nature repose sur la valorisation des actifs apportés indiquée au paragraphe 2.1.2 ci-dessus et sur la valorisation de votre Société.

Une analyse multicritères a été retenue pour apprécier les valorisations des actions émises en rémunération des Apports en Nature. Compte tenu des caractéristiques de l'opération et l'activité de la Société, les critères (i) d'actif net réévalué (« ANR ») EPRA triple net, (ii) du cours de bourse, (iii) des objectifs de cours des analystes financiers et (iv) des multiples de sociétés comparables cotées ont été privilégiés, les autres critères, tels que l'actif net comptable et l'actualisation des flux de trésorerie étant apparus non pertinents ou inapplicables.

L'ANR triple net EPRA de Foncière des Régions au 31 décembre 2015 était calculé comme suit :

(en M€)	31-Dec-15
Capitaux propres	4 639,3
Mise en juste valeur des immeubles (exploitation + stocks)	36,2
Mise en juste valeur des parkings	24,5
Mise en juste valeur des fonds de commerce Murs et Fonds	2,7
Dettes à taux fixe	(80,5)
Prise en compte augmentation des droits 2016	(31,0)
Optimisation des droits de mutations	18,0
ANR triple net EPRA au 31 décembre 2015	4 609,3
<i>Nombre d'actions</i>	<i>66 947 020</i>
ANR triple net EPRA par action	68,8 € par action
ANR triple net EPRA par action retraité de la distribution au titre de l'exercice 2015	64,5 € par action

L'approche par l'ANR EPRA triple net au 31 décembre 2015 conduit à une valeur de l'action FDR de 64,5 euros après retraitement de la distribution prévue au titre de l'exercice 2015.

La valorisation fondée sur une approche par le cours de bourse de FDR a fait ressortir une fourchette de valeur par action comprise entre 70,2 euros et 78,0 euros correspondant aux cours moyens pondérés sur les douze derniers mois retraités du montant du dividende prévu au titre de l'exercice 2015.

La valorisation de FDR, conformément au suivi de la part des analystes, ressort à 78,9 euros par action sur la base de la méthode des objectifs de cours des analystes financiers après retraitement de la distribution prévue au titre de l'année 2015.

La valorisation de FDR, selon l'approche par comparaison boursière, ressort à 59,4 euros par action sur la base de la méthode de l'ANR triple net et 75,9 euros par action sur la base de la méthode du RNR yield.

La parité retenue d'une action FDR pour trois actions FDM (0,33) est cohérente et encadrée par les différents rapports d'échange issus de la valorisation de l'action FDM rapportée aux valorisations de l'action FDR et avec les rapports d'échange des différents agrégats.

2.1.6 Conditions suspensives

Conformément aux termes de chacun des traités d'apport en nature, la réalisation définitive de chacun des Apports en Nature et des augmentations de capital corrélatives étaient soumises aux conditions suspensives suivantes :

- la signature des rapports sans réserve du commissaire aux apports chargés d'apprécier les Apports en Nature et leur rémunération ;
- l'octroi au Conseil d'administration de la Société des délégations par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société, nécessaires à la réalisation des Apports en Nature ;
- les décisions du Conseil d'administration de la Société mettant en œuvre ces délégations et approuvant les traités d'apport en nature, les Apports en Nature et l'augmentation de capital les rémunérant, et l'évaluation des Apports en Nature au vu des rapports établis par le commissaire aux apports.

2.2 Constatation de la réalisation de l'opération

Par décision en date du 27 avril 2016, le Conseil d'administration de la Société a constaté la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives rappelées ci-dessus et a approuvé les Apports en Nature et leur évaluation respective ainsi réalisés au profit de la Société.

En conséquence, le Conseil d'administration a constaté la réalisation définitive des Apports en Nature et de l'augmentation de capital corrélative du capital social de la Société d'un montant nominal global de 3.218.769 euros, portant ainsi le capital de la Société de 199.984.068 euros à 203.202.837 euros, par émission d'un nombre total de 1.072.923 actions nouvelles d'une valeur nominale de 3 euros chacune attribuées aux apporteurs en rémunération de leur apport en nature respectif à la Société.

* * *

*

Le Conseil d'administration