



## FONCIERE DES REGIONS

Société anonyme à Conseil d'administration au capital de 188 991 333 euros  
Siège social : 18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz, France  
R.C.S. Metz 364 800 060

### NOTE D'OPÉRATION

**Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission, sans droit préférentiel de souscription et sans délai de priorité des actionnaires, et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« Euronext Paris ») d'un emprunt obligataire d'un montant nominal de 344 999 970,61 euros, représenté par des obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) de Foncière des Régions**

**Période de souscription du public : du 13 novembre 2013 au 15 novembre 2013 (inclus)**



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°13-599 en date du 12 novembre 2013 sur le présent prospectus.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de Foncière des Régions (« **Foncière des Régions** » ou la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 18 mars 2013 sous le numéro D.13-0168 (le « **Document de Référence** ») ;
- d'une actualisation du Document de Référence déposée auprès de l'AMF le 12 novembre 2013 sous le numéro D.13-0168-A01 (l'« **Actualisation** ») ;
- de la présente note d'opération ; et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la note d'opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de Foncière des Régions, sur le site Internet de la Société ([www.fonciere-des-regions.fr](http://www.fonciere-des-regions.fr)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et auprès des établissements financiers ci-dessous.

**BofA Merrill Lynch**

**Crédit Agricole CIB**

**HSBC**

**Natixis**

**Chefs de File et Teneurs de Livre Associés**

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES.....</b>	<b>28</b>
1.1.	Responsable du Prospectus.....	28
1.2.	Attestation du responsable du Prospectus.....	28
1.3.	Responsables du contrôle des comptes.....	29
1.3.1.	Commissaires aux comptes titulaires.....	29
1.3.2.	Commissaires aux comptes suppléants.....	29
1.4.	Responsable de l'information financière.....	29
1.5.	Contact Investisseurs.....	29
<b>2.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE.....</b>	<b>30</b>
2.1.	Risques liés à la Société et à ses activités.....	30
2.2.	Risques liés aux Obligations.....	30
<b>3.</b>	<b>INFORMATIONS DE BASE.....</b>	<b>35</b>
3.1.	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission.....	35
3.2.	Raisons de l'émission et utilisation du produit.....	35
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES OBLIGATIONS.....</b>	<b>36</b>
4.1.	Nature et catégorie des Obligations offertes et dont l'admission aux négociations est demandée.....	36
4.2.	Montant nominal de l'émission – Valeur nominale unitaire – Prix d'émission des Obligations.....	36
4.3.	Droit applicable et tribunaux compétents.....	36
4.4.	Forme et mode d'inscription en compte des Obligations.....	36
4.5.	Devise d'émission des Obligations.....	37
4.6.	Rang des Obligations.....	37
4.6.1.	Rang de créance.....	37
4.6.2.	Maintien de l'emprunt à son rang.....	37
4.6.3.	Assimilations ultérieures.....	38
4.7.	Droits et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits.....	38
4.8.	Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus.....	38
4.9.	Date d'Amortissement Normal, amortissement des Obligations au gré de la Société et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires.....	39
4.9.1.	Amortissement normal.....	39
4.9.2.	Amortissement anticipé par rachats ou offres de rachat ou d'échange.....	39
4.9.3.	Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société.....	39
4.9.4.	Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle de la Société.....	40
4.9.5.	Exigibilité anticipée.....	41
4.9.6.	Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.....	43
4.9.7.	Annulation des Obligations.....	43
4.10.	Prescription des sommes dues.....	44
4.11.	Taux de rendement actuariel annuel brut.....	44
4.12.	Représentation des Obligataires.....	44
4.13.	Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises.....	46
4.13.1.	Autorisation donnée par l'assemblée générale des actionnaires.....	46
4.13.2.	Décision du Conseil d'administration et délégation donnée au Directeur Général.....	48
4.14.	Date prévue d'émission.....	48
4.15.	Restrictions à la libre négociabilité des Obligations.....	48
4.16.	Retenue à la source applicable aux revenus et produits des Obligations.....	48
4.17.	Droit à l'Attribution d'Actions.....	50
4.17.1.	Nature du Droit à l'Attribution d'Actions.....	50
4.17.2.	Fenêtres du Droit à l'Attribution d'Actions.....	50
4.17.3.	Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions.....	53
4.17.4.	Suspension du Droit à l'Attribution d'Actions.....	57
4.17.5.	Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.....	57
4.17.6.	Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et droits aux dividendes des Actions livrées.....	59

4.17.7.	Maintien des droits des Obligataires.....	60
4.17.8.	Information des Obligataires en cas d'ajustement .....	70
4.17.9.	Règlement des rompus .....	71
<b>5.</b>	<b>CONDITIONS DE L'OFFRE .....</b>	<b>72</b>
5.1.	Conditions de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription.....	72
5.1.1.	Conditions de l'offre.....	72
5.1.2.	Montant de l'émission – Valeur nominale unitaire – Nombre d'Obligations émises .....	72
5.1.3.	Délai et procédure de souscription .....	73
5.1.4.	Possibilité de réduire la souscription .....	74
5.1.5.	Montant minimal ou maximum d'une souscription.....	74
5.1.6.	Date limite et méthode de libération et de livraison des Obligations .....	74
5.1.7.	Modalités de publication des résultats de l'offre .....	74
5.1.8.	Procédure d'exercice de tout droit préférentiel de souscription .....	74
5.2.	Plan de distribution et allocation de valeurs mobilières .....	74
5.2.1.	Catégories d'investisseurs potentiels – restrictions de placement applicables à l'offre.....	74
5.2.2.	Notification des allocations .....	76
5.3.	Fixation des modalités définitives des Obligations et de l'offre.....	76
5.4.	Placement et garantie de Placement .....	77
5.4.1.	Coordonnées des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés .....	77
5.4.2.	Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres .....	77
5.4.3.	Garantie – Engagement d'abstention / de conservation – Stabilisation.....	77
5.4.4.	Date de signature du contrat de garantie.....	79
<b>6.</b>	<b>ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION DES OBLIGATIONS.....</b>	<b>80</b>
6.1.	Admission aux négociations et modalités de négociation des Obligations.....	80
6.2.	Place de cotation des titres financiers de même catégorie que les Obligations .....	80
6.3.	Contrat de liquidité sur les Obligations .....	80
<b>7.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....</b>	<b>81</b>
7.1.	Conseillers ayant un lien avec l'offre .....	81
7.2.	Informations contenues dans la Note d'Opération examinées par les Commissaires aux comptes.....	81
7.3.	Rapport d'expert.....	81
7.4.	Informations contenues dans la Note d'Opération provenant d'une tierce partie .....	81
7.5.	Notation de l'émission.....	81
<b>8.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LES ACTIONS REMISES LORS DE L'EXERCICE DU DROIT À L'ATTRIBUTION D' ACTIONS .....</b>	<b>82</b>
8.1.	Description des Actions qui seront remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d' Actions .....	82
8.1.1.	Nature, catégorie et jouissance des Actions remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d' Actions .....	82
8.1.2.	Droit applicable et tribunaux compétents .....	83
8.1.3.	Forme et mode d'inscription en compte des Actions émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d' Actions .....	83
8.1.4.	Devise d'émission des Actions.....	83
8.1.5.	Droits attachés aux Actions .....	83
8.1.6.	Résolutions et autorisations en vertu desquelles les Actions seront remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d' Actions .....	86
8.1.7.	Cotation des Actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d' Actions .....	86
8.1.8.	Restriction à la libre négociabilité des Actions .....	87
8.1.9.	Réglementation française en matière d'offres publiques.....	87
8.1.10.	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours .....	87
8.1.11.	Incidence de la conversion ou de l'échange sur la situation des actionnaires .....	87

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°13-599 en date du 12 novembre 2013 de l'AMF

Le résumé se compose d'une série d'informations clés, désignées sous le terme d'« **Eléments** », qui sont présentés en cinq Sections A à E et numérotés de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des Eléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Eléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Eléments dans le présent résumé n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Élément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Élément concerné figure dans le résumé avec la mention « sans objet ».

Section A – Introduction et avertissements		
<b>A.1</b>	<b>Avertissement au lecteur</b>	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Economique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
<b>A.2</b>	<b>Consentement de l'émetteur</b>	Sans objet.
Section B – Emetteur		
<b>B.1</b>	<b>Raison sociale et nom commercial</b>	Foncière des Régions (« <b>Foncière des Régions</b> » ou la « <b>Société</b> » et, avec l'ensemble de ses filiales consolidées, le « <b>Groupe</b> »).
<b>B.2</b>	<b>Siège social / Forme juridique / Droit applicable / Pays d'origine</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Siège social : 18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz.</li><li>- Forme juridique : Société anonyme à Conseil d'administration.</li><li>- Droit applicable : droit français.</li><li>- Pays d'origine : France.</li></ul>

B.3	<b>Nature des opérations et principales activités</b>	<p>Acteur de référence de l'immobilier de bureaux, Foncière des Régions détient et gère au 30 juin 2013, en reflétant l'impact de la réalisation de l'offre publique initiée par Foncière des Régions sur les titres de Foncière Développement Logements, un patrimoine de 10 milliards d'euros (part du groupe), composé à 63% de bureaux et situé sur des marchés solides, en France, en Italie et en Allemagne.</p> <p>Partenaire immobilier de grands locataires qui lui assurent des revenus pérennes, Foncière des Régions développe une stratégie d'amélioration continue de son patrimoine, basée à la fois sur une gestion dynamique de ses actifs et sur des développements immobiliers qui répondent aux attentes du marché.</p>
B.4a	<b>Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'émetteur et ses secteurs d'activité</b>	<p>Pour les neuf premiers mois de l'année, les principales tendances concernant Foncière des Régions et son activité ont été les suivantes :</p> <p><b>Une stratégie partenariale - Des revenus locatifs pérennes</b></p> <p>L'ensemble de l'activité locative depuis le début de l'année a permis de rallonger 26% des baux du patrimoine Bureaux France, dont le taux d'occupation ressort à 95,8%.</p> <p>Malgré l'impact des cessions, les loyers part du Groupe, qui s'élèvent à 381 millions d'euros, progressent de 5,4% à périmètre courant. A périmètre constant, ils progressent de 1,2%.</p> <p>Par ailleurs, la Société a renforcé ses partenariats avec Orange, Dassault Systèmes, Vinci, B&amp;B et Intesa San Paolo.</p> <p>En outre, la tour CB 21 compte deux nouveaux locataires (Nokia et Informatica) et est louée désormais à plus de 80%.</p> <p><b>Poursuite de l'amélioration de la qualité du patrimoine</b></p> <p>Depuis le début de l'année 2013, les investissements ont représenté près de 1,3 milliard d'euros. Ils comprennent principalement la montée au capital de Foncière Développement Logements, l'acquisition pour 351 millions d'euros d'actifs résidentiels allemands et l'acquisition au premier semestre du siège de Sicra.</p> <p>Dans le même temps, le volume de cessions réalisées et accords de cessions signés depuis le début de l'année atteint 530 millions d'euros.</p> <p>Trois immeubles ont été livrés en 2013 (loués à 100%)</p> <p>Au cours du 3ème trimestre 2013, quatre nouveaux projets ont été lancés, portant à neuf le nombre de projets lancés depuis le début de l'année.</p> <p><b>Maintien d'une gestion dynamique des financements</b></p> <p>Depuis le début de l'année, Foncière des Régions a signé pour près de 1,5 milliard d'euros part du groupe (2,4 milliards d'euros en part totale) de nouveaux financements.</p> <p>La Société a par ailleurs augmenté son capital d'environ 0,4 milliard d'euros dans le cadre de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements.</p> <p><b>Perspectives</b></p> <p>Ces bonnes performances illustrent une stratégie payante qui s'appuie sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des marchés immobiliers porteurs : Bureaux - Grands Comptes et</li> </ul>

		<p>Résidentiel allemand ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une stratégie de partenariats avec de grands locataires assurant une forte visibilité des loyers ;</li> <li>- et une politique active d'amélioration continue de la qualité du patrimoine permettant de créer de la valeur sur le long terme.</li> </ul> <p>Compte tenu de ces bonnes performances ainsi que des investissements réalisés en Allemagne au 3ème trimestre, Foncière des Régions se donne pour objectif une légère croissance de son résultat net récurrent EPRA 2013 (« EPRA » signifie <i>European Public Real Estate Association</i>).</p>																																
<b>B.5</b>	<b>Groupe auquel l'émetteur appartient</b>	<p>Au 30 septembre 2013, la Société était à la tête du Groupe qui exerçait son activité dans le secteur de l'immobilier au travers de 285 entités juridiques distinctes dont 119 sociétés dans le secteur tertiaire, 74 sociétés dans les murs d'exploitation, 17 sociétés dans le secteur de la logistique, 57 sociétés dans le secteur du logement, 12 sociétés dans les parcs de stationnement et 6 sociétés de services.</p>																																
<b>B.6</b>	<b>Principaux actionnaires / Contrôle</b>	<p>Au 31 décembre 2012, le capital social de la Société s'élevait à 173 690 076 euros, divisé en 57 896 692 actions de trois (3) euros de valeur nominale chacune.</p> <p>A la date du prospectus, le capital social de la Société s'élève à 188 991 333 euros, divisé en 62 997 111 actions de trois (3) euros de valeur nominale chacune.</p> <p><b>Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2012 :</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nombre d'actions</th> <th>Pourcentage du capital</th> <th>Pourcentage des droits de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Public</td> <td>27 097 430</td> <td>46,80%</td> <td>47,28%</td> </tr> <tr> <td>Groupe Delfin (1)</td> <td>17 188 789</td> <td>29,69%</td> <td>29,99%</td> </tr> <tr> <td>Groupe Covea Finance</td> <td>4 887 123</td> <td>8,44%</td> <td>8,53%</td> </tr> <tr> <td>Groupe Crédit Agricole</td> <td>4 668 221</td> <td>8,06%</td> <td>8,14%</td> </tr> <tr> <td>Assurances du Crédit Mutuel</td> <td>3 474 342</td> <td>6,00%</td> <td>6,06%</td> </tr> <tr> <td>Titres auto-détenus</td> <td>580 787</td> <td>1,00%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>57 896 692</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Delfin SARL est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin SARL détient le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment.</p> <p>Delfin SARL a une activité principalement financière et détient des participations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le secteur de l'optique à travers la société Luxottica Group, société cotée sur les marchés boursiers de Milan et de New York et fondée en 1961 par Monsieur Del Vecchio, dont laquelle Delfin SARL détient le contrôle. Luxottica Group est le leader mondial dans la production, distribution en gros et vente au détail de lunettes de vue et de soleil (<a href="http://www.luxottica.com">http://www.luxottica.com</a>)</li> <li>- dans le secteur de l'immobilier par l'intermédiaire d'une participation dans la société Foncière des Régions</li> <li>- dans le secteur financier par ses participations minoritaires dans des banques, sociétés d'assurances, etc.</li> </ul> <p>Par courrier reçu le 28 août 2013, complété par un courrier reçu le 29 août 2013, la société anonyme Covéa Coopérations (société détenue à hauteur de 1/3 du capital et des droits de vote par chacune des sociétés mutualistes GMF-AM, MAAF et MMA, dont la structure faîtière est la société de groupe d'assurance mutuelle Covéa (SGAM Covéa), selon les courriers cités en référence) a déclaré avoir franchi en hausse, le 22 août 2013, indirectement,</p>		Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Pourcentage des droits de vote	Public	27 097 430	46,80%	47,28%	Groupe Delfin (1)	17 188 789	29,69%	29,99%	Groupe Covea Finance	4 887 123	8,44%	8,53%	Groupe Crédit Agricole	4 668 221	8,06%	8,14%	Assurances du Crédit Mutuel	3 474 342	6,00%	6,06%	Titres auto-détenus	580 787	1,00%	-	<b>TOTAL</b>	<b>57 896 692</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Pourcentage des droits de vote																															
Public	27 097 430	46,80%	47,28%																															
Groupe Delfin (1)	17 188 789	29,69%	29,99%																															
Groupe Covea Finance	4 887 123	8,44%	8,53%																															
Groupe Crédit Agricole	4 668 221	8,06%	8,14%																															
Assurances du Crédit Mutuel	3 474 342	6,00%	6,06%																															
Titres auto-détenus	580 787	1,00%	-																															
<b>TOTAL</b>	<b>57 896 692</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>																															

		<p>par l'intermédiaire des sociétés de son groupe qu'elle contrôle, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de la société Foncière des Régions et détenir indirectement, 8 234 132 actions Foncière des Régions représentant autant de droits de vote, soit, selon ces courriers, 13,07% du capital et des droits de vote de cette société. À cette occasion, la société GMF Vie a franchi individuellement en hausse, le 22 août 2013, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société Foncière des Régions. Ces franchissements de seuils résultent de l'apport de la totalité des titres Foncière Développement Logements détenus par le déclarant à l'offre publique initiée par la Société sur les titres Foncière Développement Logements le 11 juin 2013, clôturée le 26 août 2013 et dont les résultats ont été publiés le 2 septembre 2013.</p> <p>À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5% du capital et des droits de vote.</p> <p>À la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes d'actionnaires portant sur au moins 0,5% du capital et des droits de vote de la société, ni d'action de concert.</p> <p>La Société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.</p>
<b>B.7</b>	<b>Informations financières historiques clés sélectionnées</b>	<p>Les tableaux ci-dessous sont extraits de l'état de la situation financière et du compte de résultat consolidés de Foncière des Régions pour les exercices clos les 31 décembre 2012, 2011 et 2010 et les périodes de six mois closes les 30 juin 2013 et 2012, établis conformément au référentiel de normes internationales financières (IFRS), tel qu'adopté dans l'Union européenne.</p>

**Etat résumé de la situation financière consolidée**

<i>en milliers d'euros</i>	Exercice clos le 31 décembre			Semestre clos le 30 juin	
	2012	2011	2010	2013	2012
<b>ACTIF</b>					
Immobilisations	11 634 826	11 805 737	12 123 890	11 614 542	
Participations	615 063	523 292	556 604	616 009	
Actifs financiers	173 953	228 790	87 622	247 928	
Impôts différés actifs	69 288	46 824	29 167	73 702	
Instruments financiers	17 339	13 486	34 842	14 497	
Actifs destinés à la vente	1 065 279	1 283 110	999 222	973 380	
Trésorerie	100 819	221 886	414 747	151 627	
Autres	440 189	518 808	455 227	434 714	
<b>Total</b>	<b>14 116 756</b>	<b>14 641 934</b>	<b>14 701 261</b>	<b>14 126 399</b>	
<b>PASSIF</b>					
Capitaux propres du Groupe	3 818 072	3 932 912	3 864 255	3 816 117	
Réserves minoritaires	2 243 574	2 107 068	2 163 430	2 301 112	
Total capitaux propres	6 061 646	6 039 981	6 027 685	6 117 229	
Emprunts	6 797 221	7 275 850	7 482 211	6 893 446	
Passifs d'impôts différés	139 225	134 878	144 240	150 367	
Instruments financiers	744 686	715 086	563 744	584 456	
Autres	373 978	476 140	483 381	380 902	
<b>Total</b>	<b>14 116 756</b>	<b>14 641 934</b>	<b>14 701 261</b>	<b>14 126 399</b>	

**Compte de résultat consolidé résumé**

<i>en milliers d'euros</i>	Exercice clos le 31 décembre			Semestre clos le 30 juin	
	2012	2011	2010	2013	2012
Loyers	762 061	786 898	789 652	381 273	383 265
Loyers nets	712 812	751 460	751 050	351 007	363 149
Résultat opérationnel courant	656 289	729 355	739 707	328 062	335 391
Résultat opérationnel	592 876	842 867	1 287 892	356 761	337 441
Résultat net avant impôts	43 196	466 593	885 007	310 884	84 751
Résultat net de la période	58 887	468 867	871 436	304 773	85 054
Résultat net de la période – Part du Groupe	- 26 516	349 507	627 240	205 124	31 429

**B.8****Informations financières pro forma clés sélectionnées**

Les informations financières pro forma présentées ci-dessous sont extraites des états financiers pour la période de six mois close le 30 juin 2013. Elles ont été préparées afin de refléter l'impact sur les états financiers de Foncière des Régions au 30 juin 2013 que l'offre publique d'échange initiée par Foncière des Régions sur les titres de Foncière Développement Logements (déposée à l'AMF le 11 juin 2013, clôturée le 26 août 2013 et dont les résultats ont été publiés le 2 septembre 2013) aurait eu, si elle avait été réalisée au 1er janvier



		<p>2013. En effet, l'offre n'étant pas clôturée au 30 juin 2013, elle n'a eu aucune incidence sur les comptes du premier semestre 2013.</p> <p>Les principaux impacts présentés sous la forme de bilan et compte de résultat résumés tels que présentés ci-dessous ont été établis sur la base des hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au jour de la clôture de l'offre publique d'échange, Foncière des Régions détiendrait environ 60% du capital de Foncière Développement Logements, et</li> <li>- Foncière des Régions procéderait à une augmentation du capital de 5 153 148 actions au prix d'émission de 62 euros par action.</li> </ul> <p>La différence de première consolidation impacte le résultat à hauteur de 31,5 millions d'euros.</p> <p>Au terme de l'offre publique d'échange, Foncière des Régions détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements et 5 100 419 actions ont été créées.</p>
--	--	---

### **Etat résumé de la situation financière**

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2013 Publié Foncière des Régions	30/06/2013 Publié Foncière Développement Logements	Retraitements et éliminations	30 juin 2013 Pro forma
<b>ACTIF</b>				
Immobilisations	11 614 542	2 765 125		14 379 667
Participations	616 009	0	- 434 351	181 658
Actifs financiers	247 928	1 297		249 225
Impôts différés actifs	73 702	21 863		95 565
Instruments financiers	14 497	1 556		16 053
Actifs destinés à la vente	973 380	173 701		1 147 081
Trésorerie	151 627	240 533		392 160
Autres	434 714	152 634	- 1 178	586 170
<b>Total</b>	<b>14 126 399</b>	<b>3 356 709</b>	<b>- 435 529</b>	<b>17 047 579</b>
<b>PASSIF</b>				
Capitaux propres du Groupe	3 816 117	1 373 011	- 1 007 254	4 181 874
Réserves minoritaires	2 301 112	1 406	533 405	2 835 923
Total capitaux propres	6 117 229	1 374 417	- 473 849	7 017 797
Emprunts	6 893 446	1 608 761	0	8 502 207
Passifs d'impôts différés	150 367	155 341	- 6 970	298 738
Instruments financiers	584 456	24 257	46 468	655 181
Autres	380 902	193 933	- 1 178	573 567
<b>Total</b>	<b>14 126 399</b>	<b>3 356 709</b>	<b>- 435 529</b>	<b>17 047 579</b>

<b>Etat du résultat net résumé</b>				
<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2013	30/06/2013	Retraitements et éliminations	30 juin 2013
	Publié Foncière des Régions	Publié Foncière Développement Logements		Pro forma
Loyers	381 273	94 474	- 195	475 552
Loyers nets	351 007	80 603	0	431 610
Résultat opérationnel courant	328 538	61 312	0	389 580
Résultat opérationnel	356 691	73 051	31 754	461 316
Résultat net avant impôts	310 883	55 073	15 055	381 011
Résultat net de la période	304 773	52 459	15 055	372 287
Résultat net de la période – Part du Groupe	205 124	52 330	- 5 877	251 577
<b>B.9</b>	<b>Prévisions ou estimations de bénéfice</b>	Sans objet.		
<b>B.10</b>	<b>Réserves des commissaires aux comptes sur les informations financières historiques</b>	Sans objet.		
<b>B.17</b>	<b>Notation financière</b>	<p>Foncière des Régions est notée BBB- avec une perspective stable par l'agence de notation Standard &amp; Poor's.</p> <p>Standard &amp; Poor's a indiqué que les Obligations devraient être notées BBB-. Cette notation sera confirmée par Standard &amp; Poor's par voie de communiqué de presse publié postérieurement au règlement-livraison de l'émission.</p> <p>Standard &amp; Poor's est établi dans l'Union Européenne, enregistré conformément au Règlement (CE) n°1060/2009 du Parlement Européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit, tel que modifié (le « <b>Règlement ANC</b> ») et inscrit sur la liste des agences de notation enregistrées telle que publiée sur le site Internet de l'Autorité européenne des marchés financiers conformément au Règlement ANC.</p>		
<b>Section C – Valeurs mobilières</b>				
<b>C.1</b>	<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières</b>	<p>Obligation à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) (les « <b>Obligations</b> »). Le terme « <b>Obligataires</b> » désigne les porteurs d'Obligations.</p> <p>Code ISIN : FR0011629344.</p>		
<b>C.2</b>	<b>Devise d'émission</b>	Euro.		
<b>C.3</b>	<b>Nombre d'Obligations émises et valeur nominale</b>	<p>4 071 757 Obligations sont offertes, soit un montant nominal total de 344 999 970,61 euros.</p> <p>La valeur nominale des Obligations est fixée à 84,73 euros, faisant ressortir une prime d'émission de 32,5% par rapport à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« <b>Euronext Paris</b> ») depuis</p>		

		<p>l'ouverture de la séance de bourse du 12 novembre 2013 jusqu'au moment de la fixation des modalités définitives des Obligations le même jour.</p> <p>Les Obligations seront émises au pair, soit 84,73 euros par Obligation. Ce montant sera payable en une seule fois à la date de règlement-livraison des Obligations.</p>																																			
<b>C.5</b>	<b>Restriction imposée à la libre négociabilité des valeurs mobilières</b>	Sans objet.																																			
<b>C.7</b>	<b>Politique en matière de dividendes</b>	<p>Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant ont été les suivants :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Exercice</th> <th>Nature du dividende</th> <th>Dividende versé par action</th> <th>Montant du dividende soumis à l'abattement de 40% (1)</th> <th>Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>Courant</td> <td>5,30 euros</td> <td>5,30 euros</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>Courant</td> <td>5,10 euros</td> <td>1,99 euro</td> <td>3,11 euros</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Exceptionnel</td> <td>1,80 euro</td> <td>-</td> <td>1,80 euro</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>Courant</td> <td>4,20 euros</td> <td>2,05 euros</td> <td>2,15 euros</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>Courant</td> <td>4,20 euros</td> <td>0,05 euro</td> <td>4,15 euros</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>Courant</td> <td>4,20 euros</td> <td>1,54074 euro</td> <td>2,65926 euros</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Dividendes éligibles à l'abattement de 40% dont bénéficient les personnes physiques résidentes fiscales en France.</p>	Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%	2008	Courant	5,30 euros	5,30 euros	-	2009	Courant	5,10 euros	1,99 euro	3,11 euros		Exceptionnel	1,80 euro	-	1,80 euro	2010	Courant	4,20 euros	2,05 euros	2,15 euros	2011	Courant	4,20 euros	0,05 euro	4,15 euros	2012	Courant	4,20 euros	1,54074 euro	2,65926 euros
Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%																																	
2008	Courant	5,30 euros	5,30 euros	-																																	
2009	Courant	5,10 euros	1,99 euro	3,11 euros																																	
	Exceptionnel	1,80 euro	-	1,80 euro																																	
2010	Courant	4,20 euros	2,05 euros	2,15 euros																																	
2011	Courant	4,20 euros	0,05 euro	4,15 euros																																	
2012	Courant	4,20 euros	1,54074 euro	2,65926 euros																																	
<b>C.8</b>	<b>Droits attachés aux Obligations / Rang de créance / Maintien des Obligations à leur rang</b>	<p><b>Principaux droits attachés aux Obligations</b></p> <p>Les Obligations sont des titres financiers portant intérêt et donnant la faculté à l'Obligataire en cas d'exercice de son Droit à l'Attribution d'Actions (tel que défini ci-après) (a) dans certains cas limitativement énumérés du 20 novembre 2013 (inclus) au 31 mars 2017 (inclus) et (b) à tout moment à compter du 1er avril 2017 (inclus) et jusqu'au dix-huitième jour de bourse (exclu) précédant le 1er avril 2019 d'obtenir, au choix de la Société,</p> <p>1 – soit :</p> <p>(a) un montant en numéraire ; ou</p> <p>(b) un montant en numéraire et un montant payable en actions nouvelles et/ou existantes ;</p> <p>2 – soit, uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.</p> <p><b>Droit applicable</b></p> <p>Droit français.</p> <p><b>Rang des Obligations</b></p> <p>Engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés.</p>																																			

		<p><b>Maintien des Obligations à leur rang</b></p> <p>Exclusivement en cas de sûretés consenties par la Société au bénéfice des porteurs d'autres obligations ou autres titres financiers négociables représentatifs de titres de créance émis ou garantis par la Société.</p>
C.9	<b>Droits attachés aux Obligations / Taux nominal / Intérêt</b>	<p>Les Obligations porteront intérêt au taux nominal annuel de 0,875%, payable semestriellement à terme échu le 1er avril et le 1er octobre de chaque année (chacun, une « <b>Date de Paiement d'Intérêts</b> ») (ou le jour ouvré suivant si l'une de ces dates n'est pas un jour ouvré).</p> <p>Par exception, l'intérêt sera calculé <i>pro rata temporis</i> pour la période courant du 20 novembre 2013 au 31 mars 2014 inclus.</p>
	<b>Droits attachés aux Obligations / Date d'entrée en jouissance</b>	<p><b>Date d'émission, de jouissance et de règlement-livraison des Obligations</b></p> <p>Prévue le 20 novembre 2013 (la « <b>Date d'Émission</b> »).</p> <p><b>Jouissance des actions émises ou remises en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions</b></p> <p>Les actions nouvelles porteront jouissance au premier jour de l'exercice précédant l'exercice au cours duquel elles auront été émises. Elles seront immédiatement assimilables aux actions existantes et feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur Euronext Paris, sur la même ligne de cotation que les actions existantes.</p> <p>Les actions existantes porteront jouissance courante. Elles seront immédiatement négociables en bourse.</p>
	<b>Droits attachés aux Obligations / Durée de l'emprunt / Date d'échéance</b>	<p><b>Durée de l'emprunt</b></p> <p>5 ans et 132 jours.</p> <p><b>Date d'échéance</b></p> <p>Le 1er avril 2019 (la « <b>Date d'Amortissement Normal</b> »).</p>
	<b>Droits attachés aux Obligations / Amortissement, remboursement</b>	<p><b>Amortissement normal des Obligations</b></p> <p>En totalité le 1er avril 2019 (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au pair.</p> <p><b>Amortissement anticipé des Obligations au gré de la Société</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A tout moment, pour tout ou partie des Obligations, sans limitation de prix ni de quantité, par rachats en bourse ou hors bourse ou par offres de rachat ou d'échange.</li> <li>- A tout moment, à compter du 1er mai 2017 jusqu'à l'échéance des Obligations, pour la totalité des Obligations en circulation sous réserve d'un préavis d'au moins 30 jours calendaires, par remboursement au pair majoré des intérêts courus, si la moyenne arithmétique, calculée sur 20 jours de bourse consécutifs parmi les 40 qui précèdent la parution de l'avis de remboursement anticipé, des produits des premiers cours cotés de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris et du Taux de Conversion (tel que défini ci-après) en vigueur à chaque date, excède 130% de la valeur nominale des Obligations.</li> <li>- A tout moment, pour la totalité des Obligations en circulation sous réserve d'un préavis d'au moins 30 jours calendaires, par remboursement au pair majoré des intérêts courus, si leur nombre restant</li> </ul>

en circulation est inférieur à 15% du nombre d'Obligations émises.

**Exigibilité anticipée des Obligations**

Possible, au pair majoré des intérêts courus, notamment en cas de défaut de la Société.

**Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de changement de contrôle de la Société**

Possible, au pair majoré des intérêts courus.

**Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

(a) Les Obligataires pourront exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions pendant la période allant du 20 novembre 2013 au 31 mars 2017 (inclus) uniquement dans les cas suivants :

(i) à tout moment au cours d'un trimestre calendaire considéré, si la moyenne arithmétique des cours de clôture de l'action de la Société calculée sur une période de 20 jours de bourse consécutifs parmi les 40 jours de bourse précédant le dernier jour de bourse du trimestre calendaire précédent, telle que déterminée par l'agent de calcul, est supérieure à 130% du Prix de Conversion (égal à la valeur nominale de l'Obligation divisée par le Taux de Conversion) applicable le dernier jour de bourse du trimestre calendaire précédent ;

(ii) en cas d'amortissement anticipé de la totalité des Obligations en circulation à l'initiative de la Société ;

(iii) dans le cas où la Société passerait outre l'avis négatif de l'assemblée générale des Obligataires consultée sur un changement de la forme ou de l'objet social de la Société (sauf changements autorisés par les modalités des Obligations) ;

(iv) en cas de distribution envisagée par la Société de dividendes, de réserves ou de primes, en espèces ou en nature, dont la valeur par action de la Société excède 25% de la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'action sur une période de 20 jours de bourse consécutifs ;

(v) en cas d'offre publique visant les actions de la Société déclarée conforme par l'AMF et susceptible d'entraîner un changement de contrôle de la Société ;

(vi) en cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée ; et

(vii) à tout moment pendant une période de 5 jours de bourse suivant toute période de 10 jours de bourse consécutifs au cours de laquelle la cotation de l'Obligation déterminée à l'heure de clôture de la cotation quotidienne de l'action de la Société aura été, chaque jour de bourse, inférieure à 97% du montant égal au produit (i) du cours de clôture de la cotation quotidienne de l'action de la Société (ii) par le Taux de Conversion.

(b) A partir du 1er avril 2017 (inclus), les Obligataires pourront exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions à tout moment jusqu'au dix-huitième jour de bourse (exclu) précédant le 1er avril 2019.

Le « **Taux de Conversion** » est d'1 action par Obligation, sous réserve d'ajustements ultérieurs.

### **Droit à l'Attribution d'Actions**

Les Obligataires auront, dans les cas décrits ci-dessus, la faculté d'obtenir l'attribution (le « **Droit à l'Attribution d'Actions** »), au choix de la Société :

1 – soit :

(a) si la Valeur de Conversion (telle que définie ci-après) est inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation : d'un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé ; ou

(b) si la Valeur de Conversion est supérieure à la valeur nominale d'une Obligation :

(i) d'un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé ; ou

(ii) (A) un montant en numéraire par Obligation calculé sur la base d'un pourcentage (librement déterminé par la Société) compris entre 0% (exclu) et 100% (exclu) de la Valeur de Conversion (le « **Montant Payable en Numéraire par Obligation** ») multiplié par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur et pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé (le « **Montant Payable en Numéraire** ») et (B) un montant payable en actions nouvelles et/ou existantes de la Société (au gré de la Société) correspondant à la différence entre la Valeur de Conversion et le Montant Payable en Numéraire par Obligation multipliée par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur et pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé (le « **Montant Payable en Actions** »).

La « **Valeur de Conversion** » est égale au Taux de Conversion multiplié par la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'action de la Société sur une période de 10 jours de bourse (réduite à 5 jours de bourse en cas d'offre publique) consécutifs à compter du premier jour de bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie ci-après) (le « **Cours Moyen de l'Action** »).

Le nombre d'actions nouvelles et/ou existantes de la Société (au gré de la Société) à livrer sera égal au résultat de la division du Montant Payable en Actions par le Cours Moyen de l'Action (arrondi au nombre entier immédiatement inférieur, la fraction formant rompu étant réglée en espèces).

La « **Période de Notification** » désigne la période d'une durée maximum de 4 jours de bourse suivant la date d'exercice au cours de laquelle la Société informera l'agent centralisateur (qui informera à son tour l'Obligataire concerné) qu'elle entend remettre à l'Obligataire ayant exercé son Droit à l'Attribution d'Actions (i) soit (a) une somme en numéraire ou (b) une somme en numéraire et des actions nouvelles et/ou existantes de la Société (au gré de la Société), (ii) soit uniquement des actions nouvelles et/ou existantes de la Société (au gré de la Société).

2 – soit (et ce, que la Valeur de Conversion soit, supérieure, inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation), uniquement des actions nouvelles et/ou existantes de la Société (au gré de la Société).

		Le nombre total d'actions nouvelles et/ou existantes de la Société (au gré de la Société) attribué à l'Obligataire sera alors égal au Taux de Conversion applicable multiplié par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé.
	<b>Droits attachés aux Obligations / Taux de rendement actuariel annuel brut</b>	Le taux de rendement actuariel brut s'élève à 0,875% (en l'absence de conversion et/ou d'échange en actions et en l'absence d'amortissement anticipé).
	<b>Droits attachés aux Obligations / Représentants des Obligataires</b>	<p><b>Représentants des Obligataires</b></p> <p><i>Représentant titulaire de la masse des Obligataires :</i></p> <p>Monsieur Anthony Martin</p> <p><i>Représentant suppléant de la masse des Obligataires :</i></p> <p>Monsieur Sébastien Courtellemont</p>
<b>C.10</b>	<b>Lien du paiement des intérêts avec un instrument dérivé</b>	Sans objet.
<b>C.11</b>	<b>Cotation</b>	<p><b>Cotation des Obligations</b></p> <p>Les Obligations font l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris. Leur cotation est prévue pour le 20 novembre 2013 sous le code ISIN FR0011629344.</p> <p>Aucune demande d'admission aux négociations sur un autre marché n'a été effectuée à ce jour.</p> <p><b>Cotation des actions émises ou remises en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions</b></p> <p>Les actions nouvelles feront l'objet de demandes d'admission aux négociations sur Euronext Paris, le cas échéant, sur une deuxième ligne de cotation jusqu'à leur assimilation aux actions existantes. Les actions existantes seront immédiatement négociables en bourse.</p>
<b>C.22</b>	<b>Informations concernant les actions sous-jacentes</b>	<p>A la date du prospectus, le capital social de la Société s'élève à 188 991 333 euros, divisé en 62 997 111 actions de trois (3) euros de valeur nominale chacune, toutes entièrement libérées et réparties entre les actionnaires en proportion de leurs droits dans la Société.</p> <p><b>Description des actions sous-jacentes</b></p> <p>Les actions de la Société sont admises aux négociations sous le libellé « FDR » sur Euronext Paris (code ISIN FR0000064578).</p> <p>Les actions nouvelles émises, le cas échéant, à la suite de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société.</p> <p><b>Devise</b></p> <p>Euro.</p> <p><b>Droits attachés aux actions sous-jacentes</b></p> <p>Les actions existantes sont et les actions nouvelles seront, dès leur création,</p>

		<p>soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société.</p> <p>En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le droit à dividende ;</li> <li>- le droit de vote ;</li> <li>- le droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; et</li> <li>- le droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</li> </ul> <p>En outre, conformément à l'article 8.2 des statuts de la Société, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « <b>Actionnaire Concerné</b> ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus proche assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.</p> <p><b>Restriction à la libre négociabilité</b></p> <p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société ou qui seront émises ou remises, le cas échéant, sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.</p>
<b>Section D – Risques</b>		
<b>D.1</b>	<b>Principaux risques propres à l'émetteur et à son secteur d'activité</b>	<p>Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risque suivants liés à Foncière des Régions et à son activité :</p> <p><b>Risques liés à l'activité et à la stratégie des Foncière des Régions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les risques liés à l'environnement économique ;</li> <li>- les risques liés à l'évolution du marché immobilier ;</li> <li>- les risques liés à l'environnement concurrentiel ;</li> <li>- les risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers ;</li> <li>- les risques liés à l'insolvabilité des locataires ;</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- les risques liés à la valorisation des actifs ;</li> <li>- les risques de concentration géographique et sectorielle ;</li> <li>- les risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers ;</li> <li>- les risques d'acquisition ;</li> <li>- les risques liés à l'exposition à l'international ;</li> </ul> <p><b>Risques financiers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le risque de liquidité ;</li> <li>- les risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit ;</li> <li>- le risque de taux et le risque de contrepartie financière ;</li> <li>- les risques liés aux valeurs mobilières émises par Foncière des Régions ;</li> </ul> <p><b>Risques juridiques, fiscaux et réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'obligation de se conformer à de multiples lois et règlements ;</li> <li>- les possibles évolutions du cadre réglementaire ou légal et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation ;</li> <li>- la complexité, le formalisme et d'éventuelles modifications de l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Régions s'exercent ;</li> <li>- les procédures judiciaires, les contrôles fiscaux ou les procédures administratives dans lesquels le Groupe peut être impliqué ;</li> </ul> <p><b>Risques liés aux réglementations spécifiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les risques liés à la réglementation des baux ;</li> <li>- les risques liés au régime SIIC ;</li> </ul> <p><b>Risques environnementaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'obligation de se conformer aux réglementations environnementales applicables ;</li> <li>- les risques sanitaires ou les problèmes de pollution ;</li> <li>- les sinistres environnementaux, les atteintes à la sécurité et, plus généralement, le non-respect des obligations légales et réglementaires ;</li> </ul> <p><b>Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'augmentation du coût des polices d'assurance ;</li> <li>- l'existence de pertes qui ne seraient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites ;</li> <li>- l'impossibilité pour la Société d'obtenir une couverture d'assurance appropriée à un coût acceptable ou de couvrir tout ou partie de certains risques.</li> </ul>
D.3	<b>Principaux risques propres aux valeurs mobilières</b>	<p>Les Obligations sont des titres financiers complexes comprenant notamment une composante obligataire et une composante optionnelle liée aux actions de la Société qui ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs.</p> <p>Au moment où l'Obligataire exerce son Droit à l'Attribution d'Actions, il ne sait pas si la Société remettra un montant en numéraire et/ou des actions</p>

		<p>nouvelles et/ou existantes et, en cas de livraison pour partie en actions nouvelles et/ou existantes, il ne connaît pas le cours de bourse de l'action de la Société qui servira, le cas échéant, de base au calcul du nombre d'actions qui lui sera éventuellement attribué.</p> <p>Les modalités des Obligations pourraient être modifiées avec le consentement de la masse des Obligataires.</p> <p>Il n'est pas certain qu'un marché se développe pour les Obligations. Si un tel marché se développait, il ne peut être exclu que le prix de marché des Obligations soit soumis à une forte volatilité.</p> <p>Le prix de marché des Obligations dépendra de nombreux paramètres (prix de marché et volatilité de l'action de la Société, taux d'intérêt, risque de crédit, niveau des dividendes versés, etc.).</p> <p>Les Obligataires bénéficient d'une protection anti-dilutive limitée.</p> <p>Le rang des Obligations laisse, en certaines circonstances, la Société libre de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toutes sûretés sur lesdits biens.</p> <p>La Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser une retenue à la source qui serait applicable.</p> <p>La Société ne sera pas tenue de compenser le coût de la taxe sur les transactions financières ou, le cas échéant, des droits d'enregistrement qui seraient supportés par les Obligataires.</p> <p>Les Obligations font l'objet de restrictions financières limitées.</p> <p>Une baisse de la notation du Groupe ou des Obligations pourrait affecter le cours des Obligations et/ou leur négociabilité et pourrait entraîner des coûts supplémentaires pour des besoins de financement ultérieurs.</p> <p>La Société pourrait ne pas être en mesure de payer les intérêts ou de rembourser les Obligations à leur échéance.</p> <p>Il peut exister un risque de change pour certains Obligataires.</p> <p>Les stipulations applicables aux Obligations pourraient être écartées en cas d'application à la Société du droit français des entreprises en difficulté.</p>
<b>Section E – Offre</b>		
<b>E.2b</b>	<b>Raisons de l'offre / Utilisation du produit de l'émission</b>	<p><b>Raisons de l'offre et utilisation du produit de l'émission</b></p> <p>L'émission des Obligations a pour objet de refinancer une partie de l'endettement existant de la Société à hauteur d'environ 170 millions d'euros. En outre, la Société entend pour un montant d'environ 110 millions d'euros procéder au rachat et au remboursement d'une partie des ORNANE 2011 (tel que défini ci-après). Pour le solde, l'émission des Obligations a pour objet de financer les besoins généraux de la Société.</p> <p><b>Rachat et remboursement des ORNANE 2011</b></p> <p>Le 12 novembre 2013, la Société a recueilli par l'intermédiaire des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, via une procédure de construction d'un livre d'ordres inversé (« <i>reverse bookbuilding</i> ») indépendant du livre d'ordres relatif aux Obligations, les intérêts vendeurs de certains porteurs d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes de Foncière des Régions émises le 24 mai 2011 (les</p>

		<p>« <b>ORNANE 2011</b> », en dehors des Etats-Unis d'Amérique.</p> <p>Dans ce cadre, la Société a décidé de racheter 1 151 832 ORNANE 2011 à un prix égal à 95,50 euros par ORNANE 2011, soit un montant total de 109 999 956,00 euros représentant 18,0% du nombre total d'ORNANE 2011 émises.</p> <p>La Société procèdera au rachat de ces ORNANE 2011, hors marché, le jour de bourse suivant celui du règlement-livraison des Obligations, soit le 21 novembre 2013 (selon le calendrier indicatif), et sous la condition suspensive de la réalisation du règlement-livraison des Obligations.</p> <p>A la suite de ce rachat, qui porte sur moins de 20% du nombre d'ORNANE 2011 initialement émises, la Société n'entend pas mettre en œuvre de procédure de désintéressement du marché.</p> <p>Les ORNANE 2011 ainsi rachetées seront annulées selon les termes du contrat d'émission et conformément à la loi.</p> <p>A la date du prospectus, le nombre d'ORNANE 2011 en circulation s'élève à 6 405 777.</p>
E.3	<b>Modalités et conditions de l'offre</b>	<p><b>Montant de l'émission et Produit brut</b> 344 999 970,61 euros.</p> <p><b>Produit net</b> Environ 342 millions d'euros.</p> <p><b>Nombre d'Obligations</b> 4 071 757 Obligations.</p> <p><b>Valeur nominale unitaire des Obligations</b> 84,73 euros, faisant ressortir une prime d'émission de 32,5% par rapport à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris depuis l'ouverture de la séance de bourse du 12 novembre 2013 jusqu'au moment de la fixation des modalités définitives des Obligations le même jour.</p> <p><b>Droit préférentiel de souscription – Délai de priorité</b> Les actionnaires ont renoncé à leur droit préférentiel de souscription. Il n'y a pas de délai de priorité.</p> <p><b>Placement Privé</b> En France et hors de France, le 12 novembre 2013, selon la procédure dite de construction du livre d'ordres, à l'exception notamment des États-Unis d'Amérique, du Canada, du Japon et de l'Australie, conformément aux lois et règlements en vigueur dans les pays où a été effectué le placement privé (le « <b>Placement Privé</b> »).</p> <p><b>Période de Souscription du Public</b> En France, du 13 novembre 2013 au 15 novembre 2013 inclus (la « <b>Période de Souscription du Public</b> »).</p> <p><b>Intention des principaux actionnaires</b> Delfin a informé la Société qu'il n'a pas l'intention de souscrire à l'émission des Obligations et qu'il se réserve la possibilité de présenter une partie des ORNANE 2011 qu'il détient dans le cadre de la procédure de rachat par voie</p>

		<p>de construction d'un livre d'ordres inversé envisagée par la Société.</p> <p>A la connaissance de la Société, aucun de ses autres actionnaires n'a fait part de son intention de souscrire à la présente émission.</p> <p><b>Prix d'émission des Obligations</b></p> <p>Les Obligations seront émises au pair, soit 84,73 euros par Obligation, payables en une seule fois à la date de règlement-livraison des Obligations.</p> <p><b>Compensation</b></p> <p>Euroclear France, Euroclear Bank S.A./N.V. et/ou Clearstream Banking, société anonyme (Luxembourg).</p> <p><b>Intermédiaire chargé du service financier et du service des Obligations</b></p> <p>BNP Paribas Securities Services</p> <p><b>Chefs de File et Teneurs de Livre Associés</b></p> <p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank</p> <p>HSBC France</p> <p>Merrill Lynch International</p> <p>Natixis</p> <p><b>Garantie</b></p> <p>Garantie de placement par Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, HSBC France, Merrill Lynch International et Natixis, en qualité de Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, en vertu d'un contrat de garantie devant être signé immédiatement après la délivrance par l'AMF de son visa sur le présent prospectus. Ce contrat est assorti de clauses usuelles relatives à sa résiliation par les banques garantes en cas de survenance d'évènements majeurs.</p> <p><b>Engagement d'abstention de la Société</b></p> <p>A compter de la date de signature du contrat de garantie et pendant une période de 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Obligations soit jusqu'au 18 février 2014 (inclus).</p>
--	--	--

<b>Calendrier indicatif de l'émission</b>		
12 2013	novembre	<p>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant les modalités indicatives de l'émission des Obligations ainsi que le lancement et les modalités proposées pour le rachat des ORNANE 2011.</p> <p>Ouverture du livre d'ordres du Placement Privé.</p> <p>Ouverture du livre d'ordres inversé relatif au rachat des ORNANE 2011.</p> <p>Clôture du livre d'ordres du Placement Privé.</p> <p>Clôture du livre d'ordres inversé relatif au rachat des ORNANE 2011.</p> <p>Détermination du nombre d'ORNANE 2011 rachetées.</p> <p>Fixation des modalités définitives des Obligations.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant les modalités définitives des Obligations.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse annonçant le nombre d'ORNANE 2011 rachetées.</p> <p>Visa de l'AMF sur le prospectus.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'obtention du visa de l'AMF sur le prospectus et les modalités de mise à disposition du prospectus.</p> <p>Signature du contrat de garantie avec les banques garantes du placement.</p>
13 2013	novembre	<p>Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'émission des Obligations.</p> <p>Ouverture de la Période de Souscription du Public.</p>
15 2013	novembre	Clôture de la Période de Souscription du Public (17h00).
18 2013	novembre	Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'admission des Obligations.
20 2013	novembre	<p>Règlement-livraison des Obligations</p> <p>Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.</p>
21 2013	novembre	Règlement-livraison du rachat des ORNANE 2011.

		<p><b><u>Dilution</u></b></p> <p>Hypothèse retenue pour les besoins des calculs ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de Conversion égal à 1 ;</li> <li>- Les capitaux propres consolidés sont les capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2013 tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2013 et tels qu'ajustés dans les conditions décrites à la note 2.2.8 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2013. Ces ajustements ont pour objectif de refléter l'impact de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements et ont été établis sur la base des hypothèses suivantes : (i) au jour de la clôture de l'offre publique d'échange, Foncière des Régions détiendrait environ 60% du capital de Foncière Développement Logements, et (ii) Foncière des Régions procéderait à une augmentation du capital de 5 153 148 actions au prix d'émission de 62 euros par action. A titre de comparaison, au terme de l'offre publique d'échange, Foncière des Régions détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements et 5 100 419 actions ont été créées ;</li> <li>- Un nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements de 5 153 148 actions (correspondant à l'hypothèse retenue dans la note 2.2.8 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2013). A titre de comparaison, au terme de l'offre publique d'échange, 5 100 419 actions ont été créées ; et</li> <li>- les Obligations seront comptabilisées en totalité en dettes financières et évaluées à leur juste valeur par contrepartie du compte de résultat.</li> </ul>
--	--	---

**En cas de remise d'actions nouvelles et/ou existantes uniquement**

**Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres**

A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, l'incidence de l'émission et de la conversion en actions nouvelles et/ou de l'échange en actions existantes sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pour la totalité des Obligations sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2013 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2013 et ajustés dans les conditions décrites à la note 2.2.8 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2013 afin de refléter l'impact de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2013, augmenté du nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements, après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée (1)
Avant émission des Obligations	66,90	67,85
Après émission des Obligations et exercice du Droit à l'Attribution d'Actions	67,99	68,79

(1) En cas d'exercice de l'intégralité des options de souscription d'actions de la Société, exerçables ou non, attribuées au 30 juin 2013, d'acquisition définitive de la totalité des actions attribuées gratuitement au 30 juin 2013 et d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2011 en circulation au 30 juin 2013 et à la suite de la procédure de rachat décrite ci-dessus.

**Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire**

A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre uniquement des actions nouvelles en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, l'incidence de l'émission d'actions nouvelles lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pour la totalité des Obligations sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (*calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2013, augmenté du nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non diluée	Base diluée (1)
Avant émission des Obligations	1,00%	0,91%
Après émission des Obligations et exercice du Droit à l'Attribution d'Actions	0,94%	0,86%

(1) En cas d'exercice de l'intégralité des options de souscription d'actions de la Société, exerçables ou non, attribuées au 30 juin 2013, d'acquisition définitive de la totalité des actions attribuées gratuitement au 30 juin 2013 et d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2011 en circulation au 30 juin 2013 et à la suite de la procédure de rachat décrite ci-dessus.

**En cas de remise d'un montant en numéraire et d'actions nouvelles et/ou existantes**

**Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres**

A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre un montant en numéraire correspondant à la valeur nominale des Obligations, et un montant en actions correspondant à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions (sachant que la Société pourrait opter pour tout autre combinaison de paiement en actions et en numéraire), l'incidence de l'émission d'actions nouvelles et/ou de la remise d'actions existantes sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pour la totalité des Obligations sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2013 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2013 et ajustés dans les conditions décrites à la note 2.2.8 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2013 afin de refléter l'impact de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2013, augmenté du nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements, après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)					
	Un cours moyen de l'action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation soit 93,20 euros		Un cours moyen de l'action égal à 130% de la valeur nominale de l'Obligation soit 110,15 euros		Un cours moyen de l'action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation soit 169,46 euros	
	Base non diluée	Base diluée (1)	Base non diluée	Base diluée (1)	Base non diluée	Base diluée (1)
Avant émission des Obligations	66,90	67,85	66,90	67,85	66,90	67,85
Après émission des Obligations et exercice du Droit à l'Attribution d'Actions (2)	66,50	67,49	65,91	66,93	64,79	65,90

(1) En cas d'exercice de l'intégralité des options de souscription d'actions de la Société, exerçables ou non, attribuées au 30 juin 2013, d'acquisition définitive de la totalité des actions attribuées gratuitement au 30 juin 2013 et d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2011 en circulation au 30 juin 2013 et à la suite de la procédure de rachat décrite ci-dessus.

(2) Aucune création de fonds propres n'est prise en compte dans ce cas, car les Obligations sont comptabilisées en mark-to-market, entraînant des pertes/gains enregistrés progressivement dans le compte de résultats, et qui diminuent d'autant l'augmentation de capitaux propres.



### Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre un montant en numéraire correspondant à la valeur nominale des Obligations, et un montant en actions correspondant à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions (sachant que la Société pourrait opter pour tout autre combinaison de paiement en actions et en numéraire), l'incidence de l'émission d'actions nouvelles lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pour la totalité des Obligations sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (*calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2013, augmenté du nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)					
	Un cours moyen de l'action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation soit 93,20 euros		Un cours moyen de l'action égal à 130% de la valeur nominale de l'Obligation soit 110,15 euros		Un cours moyen de l'action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation soit 169,46 euros	
	Base non diluée	Base diluée (1)	Base non diluée	Base diluée (1)	Base non diluée	Base diluée (1)
Avant émission des Obligations	1,00%	0,91%	1,00%	0,91%	1,00%	0,91%
Après émission des Obligations et exercice du Droit à l'Attribution d'Actions	0,99%	0,90%	0,99%	0,90%	0,97%	0,88%

(1) En cas d'exercice de l'intégralité des options de souscription d'actions de la Société, exerçables ou non, attribuées au 30 juin 2013, d'acquisition définitive de la totalité des actions attribuées gratuitement attribuées au 30 juin 2013 et d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2011 en circulation au 30 juin 2013 et à la suite de la procédure de rachat décrite ci-dessus.

**En cas de remise d'un montant en numéraire uniquement**

**Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres**

A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre un montant en numéraire uniquement en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, l'incidence de la remise de ce montant en numéraire pour la totalité des Obligations sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2013 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2013 et ajustés dans les conditions décrites à la note 2.2.8 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2013 afin de refléter l'impact de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2013, augmenté du nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements, après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée (1)
Avant émission des Obligations	66,90	67,85
Après émission des Obligations et exercice du Droit à l'Attribution d'Actions	66,90	67,85

(1) En cas d'exercice de l'intégralité des options de souscription d'actions de la Société, exerçables ou non, attribuées au 30 juin 2013, d'acquisition définitive de la totalité des actions attribuées gratuitement au 30 juin 2013 et d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2011 en circulation au 30 juin 2013 et à la suite de la procédure de rachat décrite ci-dessus.

**Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire**

Dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre un montant en numéraire uniquement en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, la participation de l'actionnaire ne sera pas affectée.

**Contacts investisseurs**

Sébastien Bonneton  
30, avenue Kléber  
75016 Paris  
Tél. : + 33 (0)1 58 97 52 44  
E-mail : sebastien.bonneton@fdr.fr

Philippe Le Trung  
30, avenue Kléber  
75016 Paris  
Tél. : + 33 (0)1 58 97 52 04  
E-mail : philippe.letrung@fdr.fr

**Commissaires aux comptes**

Commissaires aux comptes titulaires : Cabinet Mazars et Cabinet Ernst & Young et Autres.

Commissaires aux comptes suppléants : Monsieur Cyrille Brouard et Cabinet Auditex.

		<p><b>Documents accessibles au public</b></p> <p>Le prospectus est disponible sans frais au siège social de la Société, sur le site Internet de la Société (<a href="http://www.foncieredesregions.fr">www.foncieredesregions.fr</a>) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>).</p>
<b>E.4</b>	<b>Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission</b>	<p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, HSBC France, Merrill Lynch International et Natixis et/ou des sociétés de leur groupe, ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p> <p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, HSBC France, Natixis et Bank of America, N.A. interviennent notamment (i) en qualité d'établissements prêteurs et/ou d'arrangeurs de crédits consentis à la Société et/ou à certaines de ses filiales et/ou (ii) en qualité de banques de couverture de taux pour le compte de la Société et/ou certaines de ses filiales.</p> <p>Le groupe Crédit Agricole détient 4 662 496 actions ordinaires de Foncière des Régions qui représentent 7,40% du capital et des droits de vote au 30 octobre 2013.</p> <p>Par ailleurs, PREDICA, filiale du groupe Crédit Agricole, est membre du Conseil d'administration de Foncière des Régions.</p>
<b>E.7</b>	<b>Estimations des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur</b>	Sans objet.

Dans la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** »), les termes « **Foncière des Régions** » et « **Société** » désignent la société Foncière des Régions. Le terme « **Groupe** » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales consolidées. Le terme « **Obligations** » désigne les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) de la Société. Le terme « **Obligataires** » désigne les porteurs d'Obligations.

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1. Responsable du Prospectus**

Monsieur Christophe Kullmann, Directeur Général.

### **1.2. Attestation du responsable du Prospectus**

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

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010, présentés dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 31 mars 2011 sous le numéro D.11-0208, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant aux pages 232 et 233 dudit document qui contient l'observation suivante : « *Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :*

*- la note 2.1 « Principes généraux – Référentiel comptable » de l'annexe relative aux nouvelles normes IFRS d'application obligatoire à partir du 1er janvier 2010, qui expose notamment le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice suite à la première application des normes IFRS 3 et IAS 27 révisées sur le traitement des regroupements d'entreprises et des transactions avec les minoritaires.*

*- la note 2.2 « Présentation des états financiers » de l'annexe qui expose le changement de présentation des états financiers intervenu au cours de l'exercice suite à la première application par votre société des recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). ».*

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011, présentés dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 21 mars 2012 sous le numéro D.12-0188, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant aux pages 221 et 222 dudit document qui contient l'observation suivante : « *Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire à partir du 1er janvier 2011.* ».

Fait à Paris, le 12 novembre 2013

Christophe Kullmann

Directeur Général

### **1.3. Responsables du contrôle des comptes**

#### **1.3.1. Commissaires aux comptes titulaires**

##### **Cabinet Mazars**

(Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles)

Tour Exaltis, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie

représenté par Monsieur Gilles Magnan

Date de nomination : 22 mai 2000

Date de renouvellement : 11 avril 2006 - 25 avril 2012

Échéance du mandat : AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

##### **Cabinet Ernst & Young et Autres**

(Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles)

1-2, Place des Saisons, Paris-La Défense 1, 92400 Courbevoie

représenté par Madame Sophie Duval

Date de nomination : 24 avril 2013 (en remplacement du Cabinet Conseil Audit & Synthèse)

Échéance du mandat : AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

#### **1.3.2. Commissaires aux comptes suppléants**

##### **Monsieur Cyrille Brouard**

Tour Exaltis, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie

Date de nomination : 22 mai 2000

Date de renouvellement : 11 avril 2006 - 25 avril 2012

Échéance du mandat : AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

##### **Cabinet Auditex**

1-2, Place des Saisons, Paris-La Défense 1, 92400 Courbevoie

Date de nomination : 24 avril 2013 (en remplacement du Cabinet Conseil Expertise Commissariat)

Échéance du mandat : AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

### **1.4. Responsable de l'information financière**

Sébastien Bonneton

Communication Financière

Foncière des Régions

30, avenue Kléber

75016 Paris

Tél. : + 33 (0)1 58 97 52 44

E-mail : sebastien.bonneton@fdr.fr

### **1.5. Contact Investisseurs**

Sébastien Bonneton

30, avenue Kléber

75016 Paris

Tél. : + 33 (0)1 58 97 52 44

E-mail : sebastien.bonneton@fdr.fr

Philippe Le Trung

30, avenue Kléber

75016 Paris

Tél. : + 33 (0)1 58 97 52 04

E-mail : philippe.letrung@fdr.fr

## **2. FACTEURS DE RISQUE**

Avant de prendre toute décision d'investissement dans les Obligations, les investisseurs potentiels sont invités à prendre attentivement connaissance de l'ensemble des informations mentionnées dans le présent Prospectus.

Les risques significatifs que la Société a identifiés à la date du présent Prospectus sont décrits ci-après. Toutefois, la présente section n'a pas vocation à être exhaustive. D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient également perturber son activité. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à l'investissement dans les Obligations et de lire également les informations détaillées mentionnées par ailleurs dans ce Prospectus.

### **2.1. Risques liés à la Société et à ses activités**

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité sont décrits aux pages 70 à 75 et 229 à 232 du Document de Référence et mis à jour au chapitre 4 de l'Actualisation.

En complément de ces facteurs de risque, les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risque suivants relatifs aux Obligations.

### **2.2. Risques liés aux Obligations**

*Les Obligations sont des titres financiers complexes qui ne sont pas nécessairement appropriés pour tous les investisseurs*

Les Obligations sont des titres financiers complexes comprenant une composante obligataire et une composante optionnelle liée aux actions de la Société.

Les investisseurs doivent avoir une connaissance et une expérience suffisantes des marchés financiers et une connaissance de la Société pour évaluer les avantages et les risques à investir dans une émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) de la Société, ainsi qu'une connaissance et un accès aux instruments d'analyse afin d'évaluer ces avantages et risques dans le contexte de leur situation financière. Les investisseurs doivent être à même de comprendre dans quels cas et conditions la conversion et/ou l'échange des Obligations en actions nouvelles ou existantes de la Société peuvent être avantageux pour eux. Les Obligations ne sont pas appropriées pour des investisseurs qui ne sont pas familiers avec les concepts d'amortissement normal ou anticipé, au gré de l'Obligataire et/ou de la Société, de cas de défaut, d'option, de volatilité ou autres termes financiers régissant ce type de titres financiers.

L'attention des investisseurs est plus particulièrement attirée sur le fait que le Droit à l'Attribution d'Actions ne peut être exercé à tout moment et que, en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, les Obligations donnent droit au gré de la Société soit (i) (a) à l'attribution d'un montant en numéraire ou (b) à l'attribution d'un un montant en numéraire et à des actions existantes et/ou nouvelles de la Société, soit (ii) uniquement à des actions existantes et/ou nouvelles de la Société. Ce Droit à l'Attribution d'Actions n'est exerçable que pendant certaines périodes définies dans la Note d'Opération et/ou dans certains cas limités définis dans la Note d'Opération.

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la Société peut, dans certaines circonstances, rembourser les Obligations par anticipation en numéraire.

Les investisseurs doivent également s'assurer qu'ils disposent de ressources financières suffisantes pour supporter les risques d'un investissement en Obligations, et que ce type de titres financiers est approprié à leur situation.

***Au moment où l'Obligataire exerce son Droit à l'Attribution d'Actions, il ne sait pas si la Société remettra un montant en numéraire et/ou des actions nouvelles et/ou existantes et, en cas de livraison en tout ou en partie en actions nouvelles et/ou existantes, il ne connaît pas le cours de bourse de l'action de la Société qui servira, le cas échéant, de base au calcul du nombre d'actions qui lui sera éventuellement attribué***

En cas d'exercice par l'Obligataire de son Droit à l'Attribution d'Actions, la Société a le choix, conformément aux modalités des Obligations, (i) (a) de verser un montant en numéraire ou (b) de verser un montant en numéraire et de remettre des actions nouvelles et/ou existantes, ou (ii) de remettre exclusivement des actions nouvelles et/ou existantes. Au moment où l'Obligataire exerce son Droit à l'Attribution d'Actions, il ne connaît pas le choix que fera la Société et ne sait pas s'il recevra des actions nouvelles ou des actions existantes.

Dans l'hypothèse où la Société déciderait, conformément aux modalités des Obligations, de verser un montant en numéraire et des actions ou exclusivement des actions, le nombre d'actions qui lui sera finalement attribué est calculé sur la base de la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'action de la Société qui sera, selon les cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, de cinq ou dix jours de bourse consécutifs à compter du premier jour de bourse suivant la fin de Période de Notification (telle que définie au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions »).

L'Obligataire peut en conséquence se voir attribuer un nombre d'actions inférieur à celui qu'il anticipait compte tenu de l'évolution du cours de l'action de la Société entre le moment où il exerce son Droit à l'Attribution d'Actions et le moment où le nombre d'actions qu'il va recevoir est déterminé.

#### ***Les modalités des Obligations pourraient être modifiées***

L'assemblée générale des Obligataires peut modifier les modalités des Obligations sous réserve de l'accord du Conseil d'administration et, le cas échéant, de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dès lors que les Obligataires présents ou représentés approuvent les modifications à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les Obligataires présents ou représentés. Toute modification ainsi approuvée s'imposera à l'ensemble des Obligataires.

Les modalités des Obligations sont fondées sur les lois et règlements en vigueur à la date de visa sur le Prospectus. Des modifications législatives et/ou réglementaires pourraient avoir pour effet de modifier les modalités des Obligations, ce qui pourrait avoir un impact sur leur valeur.

Aucune assurance ne peut être donnée sur l'impact d'une éventuelle modification de ceux-ci après la date de visa sur le Prospectus.

#### ***Il n'est pas certain qu'un marché se développe pour les Obligations***

L'admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris a été demandée. Cependant, aucune assurance ne peut être donnée qu'un marché actif pour les Obligations se développera ou que les Obligataires seront en mesure de céder leurs Obligations sur ce marché à des conditions de prix et de liquidité satisfaisantes. En outre, si un tel marché se développait, il ne peut être exclu que le prix de marché des Obligations soit soumis à une forte volatilité. Si un marché actif ne devait pas se développer, la liquidité et le prix des Obligations s'en trouveraient affectés.

Par ailleurs, les échanges sur Obligations entre investisseurs institutionnels qui portent sur des quantités importantes sont généralement exécutés hors marché. En conséquence, tous les investisseurs pourraient ne pas avoir accès à ce type de transaction et notamment à leurs conditions de prix.

Il n'existe aucune obligation de constituer un marché pour les Obligations.

### ***Le prix de marché des Obligations dépendra de nombreux paramètres***

Le prix de marché des Obligations dépendra notamment du prix de marché et de la volatilité des actions de la Société, du niveau des taux d'intérêt constatés sur les marchés, du risque de crédit de la Société et de l'évolution de son appréciation par le marché et du niveau des dividendes versés par la Société. Ainsi, une baisse du prix de marché et/ou de la volatilité des actions de la Société, une hausse des taux d'intérêt, toute aggravation du risque de crédit réel ou perçu, ou une hausse des dividendes versés, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des Obligations.

### ***Les Obligataires bénéficient d'une protection anti-dilutive limitée***

Le Taux de Conversion (tel que défini au paragraphe 4.17.2 « Fenêtres du Droit à l'Attribution d'Actions ») applicable en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions sera ajusté uniquement dans les cas prévus au paragraphe 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires ». Aussi, le Taux de Conversion ne sera pas ajusté dans tous les cas où un événement relatif à la Société ou tout autre événement serait susceptible d'affecter la valeur des actions de la Société ou, plus généralement, d'avoir un impact dilutif, notamment en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, de paiement de dividendes en actions, d'attribution gratuite d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux) ou d'attribution d'options de souscription d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux). Les événements pour lesquels aucun ajustement n'est prévu, pourraient avoir un effet négatif sur la valeur des actions de la Société et, par conséquent, sur celle des Obligations.

### ***La clause de maintien à leur rang des Obligations laisse la Société libre de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toutes sûretés sur lesdits biens***

Les Obligations et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de la Société, venant au même rang entre eux et, sous réserve des exceptions légales impératives, au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de la Société. Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

Le rang des Obligations n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en certaines circonstances (voir paragraphe 4.6 « Rang des Obligations »).

### ***La Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser une retenue à la source qui serait applicable***

Le paiement des intérêts et le remboursement des Obligations seront effectués sous la seule déduction des retenues à la source que la loi met ou pourrait mettre à la charge des Obligataires. Si une quelconque retenue à la source devait être prélevée, la Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de la compenser.

### ***La proposition de taxe sur les transactions financières européenne pourrait, si elle était adoptée et transposée dans les législations nationales, augmenter les frais de transactions sur les Obligations***

Le 14 février 2013, la Commission Européenne a adopté une proposition de directive sur la taxe sur les transactions financières (« TTF ») qui doit entrer en vigueur conformément à la procédure de coopération renforcée, initialement mise en place entre onze Etats membres (Autriche, Belgique, Espagne, Estonie, France, Allemagne, Grèce, Italie, Portugal, Slovaquie et Slovaquie). Les Etats membres peuvent rejoindre ou quitter le groupe des Etats membres participant à des étapes ultérieures de la procédure. La proposition sera négociée entre les Etats membres et, en cas d'accord obtenu entre les différents Etats membres participants, une directive définitive sera adoptée. Les Etats membres participants transposeront ensuite la directive dans leurs législations nationales. D'autres Etats membres de l'Union Européenne peuvent décider d'y participer. L'objectif de la Commission est que la TTF entre en vigueur le 14 janvier 2014. Cependant, la proposition de TTF reste l'objet de négociations



entre les Etats membres participants. En outre, ce projet fait l'objet d'une contestation judiciaire par un Etat membre, et par ailleurs a été considéré comme « illégal » au regard du droit européen par les juristes du Conseil européen dans un avis du 6 septembre 2013. La proposition de directive peut donc être modifiée avant toute entrée en vigueur du texte, dont la date effective reste imprévisible.

Si la proposition de directive est adoptée et transposée dans les législations nationales, les Obligataires pourraient être exposés à des frais de transaction plus élevés. Les investisseurs ou bénéficiaires des Obligations sont invités à consulter leur conseil fiscal sur les conséquences que pourrait avoir la TTF sur toute acquisition, détention ou cession d'Obligations.

#### ***Les Obligations font l'objet de restrictions financières limitées***

La Société se réserve la faculté d'émettre à nouveau des titres financiers, y compris d'autres obligations, susceptibles de représenter des montants significatifs, d'accroître son endettement et de diminuer la qualité de son crédit.

Les modalités des Obligations n'obligent pas la Société à maintenir des ratios financiers ou des niveaux spécifiques de capitaux propres, chiffre d'affaires, flux de trésorerie ou liquidités et, en conséquence, elles ne protègent pas les Obligataires en cas d'évolution défavorable de la situation financière de la Société. Les modalités des Obligations ne comportent pas de restrictions pour la Société, en matière d'amortissement ou de réduction du capital, de capacité d'investissement ou de versement de dividendes.

#### ***Une baisse de la notation du Groupe ou des Obligations pourrait affecter le cours des Obligations et/ou leur négociabilité et pourrait entraîner des coûts supplémentaires pour des besoins de financement ultérieurs***

Il ne peut être exclu que sur la durée des Obligations, la notation du Groupe ou des Obligations puisse être abaissée. Une baisse de cette notation pourrait avoir un impact sur le cours des Obligations et/ou leur négociabilité et pourrait affecter la capacité de la Société à financer ses activités ou à contracter des emprunts futurs.

#### ***La Société pourrait ne pas être en mesure de payer les intérêts ou de rembourser les Obligations***

La Société pourrait ne pas avoir les capacités de payer les intérêts ou de rembourser les Obligations à leur échéance. De même, elle pourrait se voir contrainte de rembourser la totalité des Obligations en cas de défaut ou tout ou partie des Obligations en cas de changement de contrôle de la Société. Si le représentant de la masse sur décision de l'ensemble des Obligataires ou certains Obligataires, selon le cas, devai(en)t exiger de la Société le remboursement des Obligations notamment à la suite d'un cas de défaut ou en cas de changement de contrôle, la Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure de verser l'intégralité du montant requis. La capacité de la Société à rembourser les Obligations dépendra notamment de sa situation financière au moment du remboursement et pourra être limitée par la législation applicable, par les termes de son endettement ainsi que, le cas échéant, par les modalités des nouveaux financements en place à cette date et qui pourront remplacer, augmenter ou modifier la dette existante ou future de la Société. Par ailleurs, le manquement de la Société à rembourser les Obligations pourrait constituer un cas de défaut au titre d'un autre emprunt.

#### ***Il peut exister un risque de change pour certains Obligataires***

La Société assurera les paiements dus au titre des Obligations en euros. Tout Obligataire dont les activités financières se font principalement dans une devise autre que l'euro doit prendre en considération les risques de fluctuation des taux de change avec l'euro ainsi que les modifications de règles de contrôle des changes. Une appréciation de la valeur de la devise de l'Obligataire par rapport à l'euro diminuerait dans la devise de l'Obligataire la contre-valeur des paiements (intérêts, remboursement) reçus au titre des Obligations, la valeur de marché des Obligations et donc le rendement des Obligations pour son porteur.

En outre, les gouvernements et autorités monétaires pourraient imposer (comme certains l'ont fait dans le passé) des contrôles de change qui pourraient affecter le taux de change applicable. De ce fait, les Obligataires pourraient percevoir un montant en principal ou intérêts inférieur à celui prévu, voire aucun de ces montants.

***Les stipulations applicables aux Obligations pourraient être écartées en cas d'application à la Société du droit français des entreprises en difficulté***

Le droit français des entreprises en difficulté prévoit qu'en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou d'une procédure de redressement judiciaire de la Société, tous les créanciers titulaires d'obligations émises en France ou à l'étranger (y compris les Obligataires) sont regroupés en une assemblée générale unique. Les stipulations relatives à la représentation des Obligataires sont écartées dans la mesure où elles dérogent aux dispositions impératives du droit des entreprises en difficulté applicables dans le cadre de telles procédures.

Ces dispositions prévoient que l'assemblée générale unique veille à la défense des intérêts communs de ces créanciers (y compris les Obligataires) et délibère, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde ou de redressement. L'assemblée générale unique peut notamment (i) se prononcer en faveur d'une augmentation des charges des porteurs d'obligations (y compris les Obligataires) par la mise en place de délais de paiement et/ou l'octroi d'un abandon total ou partiel des créances obligataires, (ii) consentir un traitement différencié entre les porteurs d'obligations (y compris les Obligataires) si les différences de situation le justifient ; et/ou (iii) ordonner une conversion de créances (y compris les Obligataires) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'assemblée générale unique sont prises à la majorité des deux tiers du montant des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote, nonobstant toute clause contraire et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission. Aucun quorum ne s'applique.

### **3. INFORMATIONS DE BASE**

#### **3.1. Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission**

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, HSBC France, Merrill Lynch International et Natixis et/ou des sociétés de leur groupe, ont rendu, et/ou pourront rendre dans le futur, diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, HSBC France, Natixis et Bank of America, N.A. interviennent notamment (i) en qualité d'établissements prêteurs et/ou d'arrangeurs de crédits consentis à la Société et/ou à certaines de ses filiales et/ou (ii) en qualité de banques de couverture de taux pour le compte de la Société et/ou certaines de ses filiales.

Le groupe Crédit Agricole détient 4 662 496 actions ordinaires de Foncière des Régions qui représentent 7,40% du capital et des droits de vote au 30 octobre 2013.

Par ailleurs, ainsi qu'indiqué au paragraphe 1.14.2 du Document de Référence, PREDICA filiale du groupe Crédit Agricole est membre du Conseil d'administration de Foncière des Régions.

#### **3.2. Raisons de l'émission et utilisation du produit**

##### **Raisons de l'émission et utilisation du produit**

L'émission des Obligations a pour objet de refinancer une partie de l'endettement existant de la Société à hauteur d'environ 170 millions d'euros. En outre, la Société entend pour un montant d'environ 110 millions d'euros procéder au rachat et au remboursement d'une partie des ORNANE 2011 (tel que défini ci-après). Pour le solde, l'émission des Obligations a pour objet de financer les besoins généraux de la Société.

##### **Rachat et remboursement des ORNANE 2011**

Le 12 novembre 2013, la Société a recueilli par l'intermédiaire des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, via une procédure de construction d'un livre d'ordres inversé (*reverse bookbuilding*) indépendant du livre d'ordres relatif aux Obligations, les intérêts vendeurs de certains porteurs d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes de Foncière des Régions émises le 24 mai 2011 (les « **ORNANE 2011** »), en dehors des Etats-Unis d'Amérique.

Dans ce cadre, la Société a décidé de racheter 1 151 832 ORNANE 2011 à un prix égal à 95,50 euros par ORNANE 2011, soit un montant total de 109 999 956 euros représentant 18,0% du nombre total d'ORNANE 2011 émises.

La Société procèdera au rachat de ces ORNANE 2011, hors marché, le jour de bourse suivant celui du règlement-livraison des Obligations, soit le 21 novembre 2013 (selon le calendrier indicatif), et sous la condition suspensive de la réalisation du règlement-livraison des Obligations.

A la suite de ce rachat, qui porte sur moins de 20% du nombre d'ORNANE 2011 initialement émises, la Société n'entend pas mettre en œuvre de procédure de désintéressement du marché.

Les ORNANE 2011 ainsi rachetées seront annulées selon les termes du contrat d'émission et conformément à la loi.

A la date du prospectus, le nombre d'ORNANE 2011 en circulation s'élève à 6 405 777.

#### **4. INFORMATIONS SUR LES OBLIGATIONS**

##### **4.1. Nature et catégorie des Obligations offertes et dont l'admission aux négociations est demandée**

Les Obligations qui seront émises par la Société constituent des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

Leur admission aux négociations sur Euronext Paris est prévue pour le 20 novembre 2013 sous le code ISIN FR0011629344. Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France, d'Euroclear Bank S.A./N.V. et/ou de Clearstream Banking, société anonyme (Luxembourg). Aucune demande d'admission aux négociations sur un autre marché n'est envisagée à ce jour.

##### **4.2. Montant nominal de l'émission – Valeur nominale unitaire – Prix d'émission des Obligations**

L'émission sera d'un montant nominal de 344 999 970,61 euros.

La valeur nominale unitaire des Obligations a été fixée à 84,73 euros, faisant ressortir une prime d'émission de 32,5% par rapport au cours de référence de 63,9503 euros des actions de la Société retenu au moment de la fixation des modalités définitives des Obligations et correspondant à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris depuis l'ouverture de la séance de bourse du 12 novembre 2013 jusqu'au moment de la fixation des modalités définitives des Obligations le même jour.

Les actions de la Société (les « **Actions** »), d'une valeur nominale de 3 euros chacune, sont admises aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment A), sous le code ISIN FR0000064578.

##### **4.3. Droit applicable et tribunaux compétents**

Les Obligations sont régies par le droit français.

Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

##### **4.4. Forme et mode d'inscription en compte des Obligations**

Les Obligations pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des Obligataires.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des Obligataires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de BNP Paribas Securities Services, mandaté par la Société pour les Obligations conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et de BNP Paribas Securities Services, mandaté par la Société, pour les Obligations conservées sous la forme nominative administrée ;  
ou
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les Obligations conservées sous la forme au porteur.

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs visés à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les Obligations se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des Obligations résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Les Obligations composant l'émission feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des Obligations entre teneurs de compte-conservateurs. Elles feront également l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V., et/ou de Clearstream Banking, société anonyme (Luxembourg).

Selon le calendrier indicatif de l'émission, il est prévu que les Obligations soient inscrites en compte et négociables à compter du 20 novembre 2013, date de règlement-livraison des Obligations.

#### **4.5. Devise d'émission des Obligations**

L'émission des Obligations est réalisée en euros.

#### **4.6. Rang des Obligations**

##### **4.6.1. Rang de créance**

Les Obligations et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de la Société, venant au même rang entre eux et, sous réserve des exceptions légales impératives, au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de la Société.

Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

##### **4.6.2. Maintien de l'emprunt à son rang**

La Société s'engage jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou laisser subsister, d'hypothèque, de nantissement, de gage, de privilège ou toute autre sûreté pouvant constituer une sûreté réelle ou tout autre droit équivalent en application de toute législation ou réglementation applicable, sur tout ou partie de son fonds de commerce, sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, afin de garantir (i) tout Titre de Créance (tel que défini ci-dessous) autres que des Titres de Créance Garantis (tels que définis ci-dessous), (ii) ou toute garantie ou toute indemnité de la Société relative à des Titres de Créance (autres que des Titres de Créance Garantis) (consentie avant ou après l'émission des Obligations), sans consentir aux Obligations les mêmes garanties et le même rang que les Titres de Créance et les garanties ou indemnités précités.

Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions de Titres de Créance, et n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

«**Titre de Créance** » désigne tout endettement, présent ou futur, sous forme d'obligations ou de tout autre titre financier (y compris des titres de créance négociables) cotés ou négociés de manière habituelle (ou susceptibles de l'être) sur un marché réglementé ou tout autre marché organisé de titres financiers ou de gré à gré (OTC).

«**Titre de Créance Garanti** » désigne tout Titre de Créance émis dans le cadre d'une opération de titrisation ou toute autre opération de financement équivalente concernant des actifs détenus par la Société et pour laquelle les porteurs de ces Titres de Créance disposent d'un recours limité aux actifs objet de l'opération aux revenus générés par lesdits actifs.

#### 4.6.3. Assimilations ultérieures

Au cas où la Société émettrait ultérieurement de nouvelles obligations jouissant à tous égards des droits identiques à ceux des Obligations (à l'exception, le cas échéant, du premier paiement d'intérêts y afférent), elle pourra, sans requérir le consentement des Obligataires et à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des obligations des émissions successives unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur service financier et à leur négociation. L'ensemble des porteurs serait alors regroupé en une masse unique.

#### 4.7. Droits et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits

En cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, tel que défini au paragraphe 4.17.1 « Nature du Droit à l'Attribution d'Actions », les Obligataires pourront recevoir au gré de la Société (i) soit (a) une somme en numéraire ou (b) une somme en numéraire et des Actions nouvelles et/ou existantes, (ii) soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes. Les modalités du Droit à l'Attribution d'Actions sont décrites au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions ».

L'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions emporte l'annulation des Obligations pour lesquelles il a été exercé.

Les Obligations dont le Droit à l'Attribution d'Actions n'aura pas été exercé conformément au paragraphe 4.17 « Droit à l'Attribution d'Actions » seront remboursées en numéraire dans les conditions prévues au paragraphe 4.9 « Date d'Amortissement Normal, amortissement des Obligations au gré de la Société et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires ».

En outre les Obligations donneront droit à la perception d'intérêts versés semestriellement à terme échu conformément aux stipulations du paragraphe 4.8 « Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus », étant précisé que conformément aux stipulations 4.17.6 « Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et aux dividendes des Actions livrées » en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, aucun intérêt ne sera payé aux Obligataires au titre de la période courue entre la dernière Date de Paiement d'Intérêts telle que définie au paragraphe 4.8 « Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts échus » précédant la Date d'Exercice (telle que définie au paragraphe 4.17.5 « Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions ») ou le cas échéant la Date d'Émission (telle que définie au paragraphe 4.14 « Date prévue d'émission ») et la date à laquelle intervient la livraison soit des sommes dues en numéraire, et le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes, soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes.

#### 4.8. Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus

Les Obligations porteront intérêt à compter de la Date d'Émission (telle que définie au paragraphe 4.14 « Date prévue d'émission ») (inclusive) à un taux nominal annuel de 0,875%, payable semestriellement à terme échu le 1er avril et le 1er octobre de chaque année (chacune, une « **Date de Paiement d'Intérêts** ») et pour la première fois le 1er avril 2014.

Il est précisé que si la Date de Paiement d'Intérêts n'est pas un Jour Ouvré, le coupon sera payé le premier Jour Ouvré suivant.

Par exception, pour la période courant de la Date d'Émission, soit le 20 novembre 2013, au 31 mars 2014 inclus, le coupon qui sera mis en paiement le 1er avril 2014 (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré), sera calculé *pro rata temporis*.

Le montant d'intérêt semestriel sera calculé en appliquant au montant nominal des Obligations le taux nominal annuel divisé par 2 nonobstant le nombre de jours de chaque semestre.

Tout montant d'intérêt afférent à une période d'intérêt inférieure à un semestre entier sera calculé en appliquant à la valeur nominale des Obligations le produit (a) du taux nominal annuel ci-dessus et (b) du rapport entre (x) le nombre exact de jours courus depuis la précédente Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Émission) et (y) le nombre de jours compris entre la prochaine Date de Paiement d'Intérêts (exclue) et la date anniversaire de cette dernière date (incluse) au cours de l'année précédente (soit 365 jours ou 366 jours).

Sous réserve des stipulations du paragraphe 4.17.6 « Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et droits aux dividendes des Actions livrées », les intérêts cesseront de courir à compter de la date de remboursement normal ou anticipé des Obligations.

Pour les besoins de la Note d'Opération :

Un « **Jour de Bourse** » désigne un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où (i) NYSE Euronext assure la cotation des Actions sur Euronext Paris ou (ii), le cas échéant, tout autre opérateur d'un marché réglementé où la Société a sa principale place de cotation assure la cotation des Actions sur ledit marché réglementé, et dans les deux cas, autre qu'un jour où les cotations cessent avant l'heure de clôture habituelle.

Un « **Jour Ouvré** » est un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques sont ouvertes à Paris et où Euroclear France fonctionne.

#### **4.9. Date d'Amortissement Normal, amortissement des Obligations au gré de la Société et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires**

##### **4.9.1. Amortissement normal**

À moins qu'elles n'aient été amorties ou remboursées de façon anticipée dans les conditions définies ci-après et en l'absence d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, les Obligations seront amorties en totalité par remboursement au pair le 1er avril 2019 (la « **Date d'Amortissement Normal** »).

Il est précisé que si la Date d'Amortissement Normal n'est pas un Jour Ouvré, cette date sera le premier Jour Ouvré suivant.

La durée de l'emprunt de la Date d'Émission à la Date d'Amortissement Normal est de 5 ans et 132 jours.

##### **4.9.2. Amortissement anticipé par rachats ou offres de rachat ou d'échange**

La Société pourra, à son gré, à tout moment, procéder à l'amortissement anticipé de tout ou partie des Obligations sans limitation de prix ni de quantité, soit par des rachats en bourse ou hors bourse, soit par offres de rachat ou d'échange.

Sous réserve des stipulations du 2. du paragraphe 4.9.3 « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société », ces opérations seront sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations restant en circulation.

##### **4.9.3. Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société**

1. La Société pourra, à son gré, à tout moment, à compter du 1er mai 2017 et jusqu'à la Date d'Amortissement Normal, sous réserve du préavis d'au moins 30 jours calendaires prévu au paragraphe 4.9.6 « Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des Obligations », procéder au remboursement anticipé de la totalité des Obligations restant en circulation à un prix égal au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts, jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé si la moyenne arithmétique, calculée sur une période de 20 Jours de Bourse consécutifs parmi les 40 qui précèdent la parution de l'avis de remboursement anticipé, des produits des premiers cours cotés de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris et du Taux de

Conversion (tel que défini au paragraphe 4.17.2 « Fenêtres du Droit à l'Attribution d'Actions ») en vigueur à chaque date excède 130 % de la valeur nominale des Obligations.

2. La Société pourra, à son gré, à tout moment, sous réserve du préavis d'au moins 30 jours calendaires prévu au paragraphe 4.9.6 « Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des Obligations », rembourser au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission), jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, la totalité des Obligations restant en circulation, si leur nombre est inférieur à 15 % du nombre des Obligations émises.
3. Dans les cas visés aux sous-paragraphe 1 et 2 ci-dessus, les Obligataires conserveront la faculté d'exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions conformément aux modalités fixées aux paragraphes 4.17.2 « Fenêtres du Droit à l'Attribution d'Actions » et 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions ».

Les intérêts cesseront de courir à compter de la date effective d'amortissement des Obligations par la Société.

#### **4.9.4. Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle de la Société**

En cas de Changement de Contrôle, tel que défini au paragraphe 4.17.7 (c) « Maintien du droit des Obligataires – Offres publiques », tout Obligataire pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé en espèces de tout ou partie des Obligations dont il sera propriétaire, dans les conditions ci-après.

Les Obligations seront remboursées à un prix égal au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Émission) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé.

En cas de Changement de Contrôle, la Société en informera les Obligataires, par un avis diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)) et un avis diffusé par NYSE Euronext au plus tard dans les 30 jours calendaires qui suivent le Changement de Contrôle effectif. Ces avis rappelleront aux Obligataires la faculté qui leur est offerte de demander le remboursement anticipé de leurs Obligations, et indiqueront (i) la date fixée pour le remboursement anticipé, laquelle devra être comprise entre le 25<sup>ème</sup> et le 30<sup>ème</sup> Jour Ouvré suivant la date de diffusion de l'avis par la Société, (ii) le montant du remboursement et (iii) la période, d'au moins 15 Jours Ouvrés, à compter de la date de la première diffusion de l'avis par la Société, au cours de laquelle les demandes de remboursement anticipé des Obligations et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent Centralisateur (tel que défini au paragraphe 5.4.2 « Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres »).

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Obligataires devront en faire la demande à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs Obligations sont inscrites en compte. Toute demande de remboursement sera irrévocable à compter de sa réception par l'intermédiaire financier concerné.

Les demandes et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent Centralisateur au plus tard le 5<sup>ème</sup> Jour Ouvré précédant la date de remboursement anticipé.

La date de la demande de remboursement anticipé correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (1) et (2) ci-dessous est réalisée, au plus tard à 17h00, heure de Paris ou le Jour Ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00, heure de Paris :

- (1) l'Agent Centralisateur aura reçu la demande de remboursement transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (2) les Obligations auront été transférées à l'Agent Centralisateur par l'intermédiaire financier concerné.



#### 4.9.5. Exigibilité anticipée

1. Le Représentant de la Masse (tel que défini au paragraphe 4.12 « Représentation des Obligataires ») pourra, sur décision de l'assemblée des Obligataires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par la loi, sur simple notification écrite adressée à la Société, avec une copie à l'Agent Centralisateur (tel que défini au paragraphe 5.4.2 « Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres »), rendre exigible la totalité des Obligations à un prix égal au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) précédant la date d'amortissement anticipé jusqu'à la date de remboursement effectif, si l'un quelconque des événements énumérés ci-dessous survient et si la Société n'y a pas remédié au jour de la réception de la notification écrite adressée à la Société, dans les hypothèses suivantes :
  - (a) en cas de défaut de paiement par la Société à sa date d'exigibilité, du principal ou des intérêts dus au titre de toute Obligation, s'il n'est pas remédié à ce défaut par la Société dans un délai de 15 jours calendaires à compter de cette date d'exigibilité ; ou
  - (b) en cas d'inexécution par la Société de toute autre obligation au titre des Obligations si cette inexécution se poursuit pendant une période de 30 jours calendaires (à moins qu'il ne puisse pas être remédié à cette inexécution, auquel cas la période précitée ne s'appliquera pas) à compter de la réception par la Société de la notification écrite de ladite inexécution par le Représentant de la Masse ; ou
  - (c) (i) en cas d'exigibilité anticipée de toute Dette Financière (telle que définie ci-après), présente ou future, de la Société ou de toute Filiale Importante (telle que définie ci-après) du fait de la survenance d'un défaut, d'un cas de défaut ou de toute autre circonstance équivalente (quelle que soit sa description) au titre de cette Dette Financière et, le cas échéant, après délivrance de toute notification requise et/ou à l'expiration de tout délai de grâce applicable rendant ladite Dette Financière exigible, ou (ii) en cas de défaut de paiement de toute Dette Financière de la Société ou de toute Filiale Importante, à sa date d'exigibilité ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable, ou (iii) en cas de défaut de paiement de toute somme due par la Société ou par toute Filiale Importante, à sa date d'exigibilité ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable, au titre de toute garantie ou indemnité, présente ou future, relative à une Dette Financière ; et dans tous les cas prévus au présent paragraphe, à condition que le montant total de la(des) Dette(s) Financière(s) et/ou de la(des) garantie(s) ou indemnité(s) considérée(s) soi(en)t égale(s) ou supérieure(s), individuellement ou collectivement, à un montant de 20 millions d'euros (ou son équivalent en toute devise) ; ou
  - (d) au cas où la Société serait dissoute ou cesserait d'exercer la totalité ou la quasi-totalité de ses activités, sauf si ces événements interviennent (i) dans le cadre d'une fusion, d'une cession, d'une scission, d'un apport partiel d'actifs ou de toute autre opération de réorganisation (y compris toute opération de *management buy-out* ou de *leverage buy-out*) emportant transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des activités de la Société à l'entité survivante ou nouvelle résultant de ladite opération ainsi que de toutes les obligations de la Société au titre des Obligations, ou (ii) selon toutes autres modalités approuvées par l'assemblée générale des Obligataires ; ou
  - (e) au cas où la Société ou toute Filiale Importante solliciterait auprès de ses créanciers un moratoire général sur ses dettes, ferait l'objet d'une procédure de conciliation en application des articles L. 611-4 et suivants du Code de commerce, ferait l'objet d'une décision de liquidation judiciaire ou de la cession totale de son entreprise dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou ferait l'objet de toute mesure ou procédure équivalente à celles mentionnées dans le

présent paragraphe ; ou

- (f) au cas où les Actions ne seraient plus admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris ou sur un marché réglementé au sens de la Directive 2004/39/CE du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers, au sein de l'Espace Économique européen ou tout autre marché assimilé.

2. Pour les besoins du présent paragraphe 4.9.5 « Exigibilité anticipée » :

« **Actif(s) Immobilier(s)** » désigne tout actif comprenant des biens immobiliers (c'est-à-dire des terrains et des immeubles (achevés ou en construction)) et toute participation ou investissement équivalent, direct ou indirect, dans toute entité constituée sous forme de société à prépondérance immobilière (ou son équivalent dans toute autre juridiction) ou dans toute autre entité (cotée ou non) dont plus de 50% des actifs comprennent des Actifs Immobiliers.

« **Actif Net Réévalué** » désigne, s'agissant d'une entité, le montant de l'actif net réévalué de ladite entité (soit un montant correspondant aux capitaux propres de ladite entité ajustés afin de tenir compte des plus-values latentes sur les actifs de cette entité telles que calculées sur la base de la Valeur d'Expertise hors droits desdits actifs et, le cas échéant, de la fiscalité latente y afférent). Etant précisé que l'actif net réévalué sera calculé conformément aux principes et méthodes de consolidation de la Société dans le cadre de la publication de ses comptes semestriels ou annuels.

« **Actif Net Réévalué Contributif** » désigne, s'agissant de toute entité dans laquelle la Société détient une participation ou des droits équivalents, le produit du montant de l'Actif Net Réévalué de ladite entité et du taux de détention direct ou indirect de la Société dans ladite entité.

« **Dette Financière** », désigne à tout moment toute obligation de paiement ou de remboursement d'une somme d'argent, présente ou future, au titre de :

- (a) tout montant en principal restant dû (y compris toute prime fixe ou minimale payable lors du remboursement final) au titre de tout emprunt de sommes d'argent (garanti ou non) ;
- (b) toute somme due au titre d'un effet de commerce ou toute ligne d'escompte ouverte auprès d'une banque ou toute autre institution financière ;
- (c) tout contrat ou engagement de bail, de *sale-and-lease back*, de vente avec option de rachat (*sale-and-repurchase*) ou de location-vente (*hire purchase*) qui est traité et enregistré comptablement comme un emprunt ou une dette financière conformément aux principes comptables applicables lors de la conclusion dudit contrat ou engagement ;
- (d) toute somme levée par émission d'actions ou tous autres titres équivalents qui est remboursable (à sa date d'échéance ou après exercice d'une option par le détenteur des actions ou des autres titres équivalents) avant la date d'échéance des Obligations ;
- (e) tout montant restant dû au titre du prix d'achat différé d'un Actif Immobilier, tel que défini ci-dessus, si ce prix d'achat (ou, si ce prix est payable en plusieurs versements, le versement final) est payable plus d'un an après la date d'acquisition de cet Actif Immobilier ; ou

- (f) toute somme levée dans le cadre de toute autre transaction qui est (ou, dans le cas où de telles sommes seraient levées après la date du présent Prospectus, auraient été) enregistrée comptablement dans le bilan consolidé ou non consolidé le plus récent de l'entité emprunteuse considérée, comme un emprunt ou une dette financière ;

étant précisé que :

- (i) dans les hypothèses (a) à (f) du paragraphe 2. ci-dessus, pour les besoins du calcul du montant en principal restant dû au titre de toute Dette Financière, ne seront pas pris en compte tout intérêt, dividende, commission, honoraire ou équivalent sauf dans la mesure où ceux-ci ont été capitalisés ; et
- (ii) aucun montant ne sera inclus ou exclu plus d'une fois dans le calcul du montant en principal restant dû au titre de toute Dette Financière.

« **Filiale Importante** » désigne toute filiale consolidée de la Société dont l'Actif Net Réévalué Contributif représente plus de 5 % de l'Actif Net Réévalué de la Société, calculé sur la base des comptes consolidés audités les plus récents de la Société ou (dans le cas où les comptes semestriels de la Société incluent une réévaluation de ses Actifs Immobiliers) des comptes consolidés non audités les plus récents de la Société, et des comptes annuels ou, le cas échéant, semestriels, les plus récents de ladite entité.

« **Valeur d'Expertise** » désigne la valeur d'un Actif Immobilier, telle qu'elle ressort des derniers états financiers consolidés de la Société.

#### **4.9.6. Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

L'information relative au nombre d'Obligations rachetées, amorties ou remboursées ou pour lesquelles le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé et au nombre d'Obligations en circulation sera transmise annuellement à NYSE Euronext pour l'information du public et pourra être obtenue auprès de la Société ou de l'établissement chargé du service des titres mentionné au paragraphe 5.4.2 « Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres ».

La décision de la Société de procéder au remboursement total, normal ou anticipé, fera l'objet, au plus tard 30 jours calendaires avant la date de remboursement normal ou anticipé, d'un avis diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet ([www.fonciere-des-regions.fr](http://www.fonciere-des-regions.fr)) donnant toutes les indications nécessaires et portant à la connaissance des Obligataires la date fixée pour le remboursement et d'un avis diffusé par NYSE Euronext.

#### **4.9.7. Annulation des Obligations**

Les Obligations amorties ou remboursées à leur échéance normale ou par anticipation ou remboursées par anticipation conformément au paragraphe 4.9 « Date d'Amortissement Normal, amortissement des Obligations au gré de la Société et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires », et les Obligations rachetées en bourse ou hors bourse ou par voie d'offres publiques, ainsi que les Obligations pour lesquelles le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé, cesseront d'être considérées comme étant en circulation et seront annulées conformément à la loi.

#### **4.10. Prescription des sommes dues**

##### *Intérêts*

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les intérêts seront également prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

##### *Remboursement*

Toutes actions contre la Société en vue du remboursement des Obligations seront prescrites à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé. Par ailleurs, le prix de remboursement des Obligations sera prescrit au profit de l'État à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé.

#### **4.11. Taux de rendement actuariel annuel brut**

Le taux de rendement actuariel annuel brut des Obligations s'élève à 0,875% (en l'absence d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions et en l'absence d'amortissement ou de remboursement anticipé).

Sur le marché obligataire français, le taux de rendement actuariel d'un emprunt est le taux annuel qui, à une date donnée, égalise à ce taux et à intérêts composés, les valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir (définition du Comité de normalisation obligataire).

#### **4.12. Représentation des Obligataires**

Conformément à l'article L. 228-103 du Code de commerce, les Obligataires sont regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile.

L'assemblée générale des Obligataires est appelée à autoriser les modifications du contrat d'émission des Obligations et à statuer sur toute décision que la loi soumet obligatoirement à son autorisation. L'assemblée générale des Obligataires délibère également sur les propositions de fusion ou de scission de la Société par application des articles L. 228-65, I, 3°, L. 236-13 et L. 236-18 du Code de commerce, dont les dispositions, ainsi que celles de l'article L. 228-73 du Code de commerce, s'appliqueront.

En l'état actuel de la législation, chaque Obligation donne droit à une voix. L'assemblée générale des Obligataires ne délibère valablement que si les porteurs présents ou représentés possèdent au moins le quart des Obligations ayant le droit de vote sur première convocation et au moins le cinquième sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les Obligataires présents ou représentés.

##### *Représentant titulaire de la masse des Obligataires*

En application de l'article L. 228-47 du Code de commerce, est désigné représentant titulaire de la masse des Obligataires (le « **Représentant de la Masse** ») :

Monsieur Anthony Martin  
Grands Moulins de Pantin  
9 rue du Débarcadère  
93500 Pantin

Le Représentant de la Masse aura, en l'absence de toute résolution contraire de l'assemblée générale des Obligataires, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse des Obligataires tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Obligataires.

Il exercera ses fonctions jusqu'à son décès, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Obligataires ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement général, anticipé ou non, des Obligations. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procédures en cours dans lesquelles le Représentant de la Masse serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

*Représentant suppléant de la masse des Obligataires*

Le représentant suppléant de la masse des Obligataires sera :

Monsieur Sébastien Courtellemont  
Grands Moulins de Pantin  
9 rue du Débarcadère  
93500 Pantin

Ce représentant suppléant sera susceptible d'être appelé à remplacer le Représentant de la Masse si ce dernier est empêché. La date d'entrée en fonction du représentant suppléant sera celle de la réception de la lettre recommandée par laquelle la Société ou toute personne intéressée, lui aura notifié tout empêchement définitif ou provisoire du représentant titulaire défaillant ; cette notification sera, le cas échéant, également faite dans les mêmes formes à la Société. En cas de remplacement provisoire ou définitif, le représentant suppléant aura les mêmes pouvoirs que ceux du représentant titulaire. Il n'aura droit à la rémunération de 500 euros que s'il exerce à titre définitif la fonction de représentant titulaire. Cette rémunération commencera à courir à compter du jour de son entrée en fonction en qualité de titulaire.

*Généralités*

La rémunération du Représentant de la Masse, sera de 500 euros par an ; elle sera payable le 31 décembre (ou le Jour Ouvré suivant) de chacune des années 2011 à 2016 incluse, tant qu'il existera des Obligations en circulation à cette date.

La Société prendra à sa charge la rémunération du Représentant de la Masse et les frais de convocation, de tenue des assemblées générales des Obligataires, de publicité de leurs décisions ainsi que les frais liés à la désignation éventuelle du Représentant de la Masse au titre de l'article L. 228-50 du Code de commerce, ainsi que, plus généralement, tous les frais d'administration et de fonctionnement de la masse des Obligataires.

Les réunions de l'assemblée générale des Obligataires se tiendront au siège social de la Société ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation. Chaque Obligataire aura le droit, pendant le délai de 15 jours calendaires qui précède la réunion de ladite assemblée générale, de prendre par lui-même ou par mandataire, au siège de la Société, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée générale des Obligataires.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offrirait aux souscripteurs des droits identiques à ceux des Obligations et si les contrats d'émission le prévoient, les porteurs de l'ensemble de ces obligations seront regroupés en une masse unique.

#### **4.13. Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises**

##### **4.13.1. Autorisation donnée par l'assemblée générale des actionnaires**

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 24 avril 2013 a adopté la 15<sup>ème</sup> résolution reproduite ci-après :

**« Quinzième résolution.— Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135 et L.225-136, et L.228-91 et suivants du Code de commerce :*

- *met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 25 avril 2012 ;*
- *délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès par tous moyens, à terme, au capital de la Société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L.228-93 du Code de commerce ;*
- *décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation et de la 14<sup>ème</sup> résolution ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente et à la 14<sup>ème</sup> résolution, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce ;*
- *décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt-cinq millions d'euros (25.000.000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 12<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> résolutions.*

*Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.*

*Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.*

*La souscription de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.*

*L'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation. Toutefois, le Conseil d'Administration, en application de l'article L.225-135, 5ème alinéa, du Code de commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.*

*Conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment où il sera fait usage de la présente délégation.*

*Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :*

- *limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ; et*
- *offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international.*

*L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquels les valeurs mobilières représentatives de créances qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.*

*L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :*

- *déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ;*
- *déterminer le nombre de valeurs mobilières représentatives de créances à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;*
- *déterminer le mode de libération des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ;*
- *déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;*
- *suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;*
- *fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;*

- *procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;*
- *faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;*
- *décider, dans les conditions fixées par la loi, du caractère subordonné ou non des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et*
- *prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.*

#### **4.13.2. Décision du Conseil d'administration et délégation donnée au Directeur Général**

En vertu de la délégation de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 24 avril 2013, le Conseil d'administration a décidé, dans sa séance du 7 novembre 2013, du principe de l'émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) de la Société pour un montant nominal maximal de 350 millions d'euros et délégué au Directeur Général tous pouvoirs à l'effet de procéder à cette émission et d'en arrêter les modalités définitives ou, le cas échéant, d'y surseoir.

Faisant usage de cette délégation, le Directeur Général de la Société a décidé le 12 novembre 2013 de procéder à l'émission des Obligations dans les conditions précisées dans la présente note d'opération.

#### **4.14. Date prévue d'émission**

Selon le calendrier indicatif, les Obligations seront émises le 20 novembre 2013 (la « **Date d'Émission** »).

Cette date est également la date de jouissance et de règlement-livraison des Obligations.

#### **4.15. Restrictions à la libre négociabilité des Obligations**

Sous réserve des restrictions mentionnées au paragraphe 5.2 « Plan de distribution et allocation de valeurs mobilières », il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des Obligations.

#### **4.16. Retenue à la source applicable aux revenus et produits des Obligations**

Le paiement des intérêts et le remboursement des Obligations seront effectués sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des Obligataires.

Si une quelconque retenue à la source devait être prélevée sur les revenus ou produits des Obligations, la Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser cette retenue.



i) Retenue à la source française

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs, qui n'ont pas la qualité d'actionnaires de la Société et qui recevront des revenus ou produits à raison de ces Obligations. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les Obligations étant notamment admises, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier, situé dans un État autre qu'un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts, les revenus ou produits des Obligations seront exonérés du prélèvement prévu à l'article 125 A III du Code général des impôts (Bulletin officiel des Finances Publiques-Impôts, BOI-INT-DG-20-50-20120912).

Par ailleurs, en application de l'article 125 A du Code général des impôts, les revenus et produits des Obligations versés à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont, sous réserve de certaines exceptions, soumis à un prélèvement à la source non libératoire au taux de 24 %, calculé sur le montant brut des revenus et produits imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le paiement a été réalisé, et aux contributions sociales (CSG, CRDS et autres contributions liées) au taux effectif de 15,5 %, également prélevées à la source.

Les personnes résidentes et non résidentes sont invitées à s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel de la fiscalité applicable à leur cas particulier.

ii) Directive européenne sur la fiscalité de l'épargne

Le 3 juin 2003, le Conseil de l'Union européenne a adopté une nouvelle directive en matière de fiscalité des revenus de l'épargne, modifiée le 19 juillet 2004 (la « **Directive** ») qui a été transposée en droit interne français à l'article 242 ter du Code général des impôts. Sous réserve de la satisfaction de certaines conditions (prévues à l'article 17 de la Directive), il est prévu que tout État membre doit, depuis le 1er juillet 2005, fournir aux autorités fiscales d'un autre État Membre, des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts au sens de la Directive (intérêts, produits, primes ou autres revenus de créances) effectué par un Agent Payeur relevant de sa juridiction au profit d'une personne physique résidente ou entité assimilée de cet autre État membre (le « **Système d'Information** »).

À cette fin, le terme « **Agent Payeur** » est défini largement et comprend notamment tout opérateur économique qui est responsable du paiement d'intérêts au sens de la Directive au profit immédiat des bénéficiaires.

Cependant, durant une période de transition, certains États membres (le Luxembourg et l'Autriche), en lieu et place du Système d'Information appliqué par les autres États membres, appliquent, sauf exceptions, une retenue à la source sur tout paiement d'intérêts au sens de la Directive. Le taux de cette retenue à la source est actuellement de 35 %. En avril 2013, le Gouvernement du Luxembourg a annoncé son intention d'abolir le système de retenue à la source à compter du 1er janvier 2015 et de mettre en œuvre le Système d'Information. Cette période de transition s'achèvera à la fin du premier exercice fiscal complet qui suit la dernière des dates suivantes : (i) la date à laquelle entrera le dernier en vigueur l'accord que l'Union européenne, après décision du Conseil statuant à l'unanimité, aura conclu respectivement avec la Confédération suisse, la Principauté de Liechtenstein, la République de Saint-Marin, la Principauté de Monaco et la Principauté d'Andorre, et qui prévoit l'échange d'informations sur demande, tel qu'il est défini dans le modèle de convention de l'OCDE sur l'échange de renseignements en matière fiscale (le « **Modèle de Convention de l'OCDE** »), en ce qui concerne les paiements d'intérêts au sens de la Directive, ainsi que l'application simultanée par ces pays d'une retenue à la source au taux défini ci-dessus, et (ii) la date à laquelle le Conseil aura accepté à l'unanimité que les États-Unis d'Amérique s'engagent en matière d'échange d'informations sur demande en cas de paiement d'intérêts au sens de la Directive par des Agents Payeurs établis sur leur territoire à des bénéficiaires effectifs résidant dans l'Union européenne.

Certains États non-membres de l'Union européenne et territoires dépendants ou associés se sont engagés à appliquer des mesures similaires (échange d'informations ou retenue à la source) depuis le 1er juillet 2005.

La Commission européenne a proposé certaines modifications à la Directive qui peuvent, si elles sont transposées, modifier ou élargir le champ d'application de certaines règles décrites ci-dessus.

L'article 242 ter du Code général des impôts, transposant en droit français la Directive, soumet les agents payeurs établis en France à l'obligation de déclarer aux autorités fiscales françaises certaines informations au titre des revenus payés à des bénéficiaires domiciliés dans un autre Etat membre, comprenant notamment l'identité et l'adresse des bénéficiaires ainsi qu'une liste détaillée des différentes catégories de revenus payés à ces derniers.

iii) Impôts dans le pays de résidence des non-résidents fiscaux français

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

#### **4.17. Droit à l'Attribution d'Actions**

##### **4.17.1. Nature du Droit à l'Attribution d'Actions**

Les Obligations confèrent la faculté (le « **Droit à l'Attribution d'Actions** ») pour les Obligataires d'obtenir l'attribution, pendant certaines périodes définies au paragraphe 4.17.2 « Fenêtres du Droit à l'Attribution d'Actions » et selon les modalités définies au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions », au choix de la Société :

1. Soit :
  - (i) Si la Valeur de Conversion définie au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions » est inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation : d'un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé ; ou
  - (ii) Si la Valeur de Conversion définie au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions » est supérieure à la valeur nominale d'une Obligation :
    - (a) d'un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé ; ou
    - (b) (A) un montant en numéraire par Obligation et (B) un montant payable en Actions nouvelles et/ou existantes (au gré de la Société), ces montants étant déterminés selon les modalités décrites au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions » ;
2. Soit (et ce que la Valeur de Conversion soit supérieure, inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation) : d'un nombre d'Actions nouvelles et/ou existantes (au gré de la Société) égal au Taux de Conversion applicable multiplié par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé.

L'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions emporte l'annulation des Obligations pour lesquelles il a été exercé.

##### **4.17.2. Fenêtres du Droit à l'Attribution d'Actions**

1. Les Obligataires pourront exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions (tel que défini ci-dessus) pendant la période allant du 20 novembre 2013 au 31 mars 2017 (inclus) uniquement dans les cas suivants :

- a) à tout moment au cours d'un trimestre calendaire considéré, si la moyenne arithmétique des cours de clôture de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur tout autre marché réglementé sur lequel la Société a sa principale place de cotation) calculée sur une période de 20 Jours de Bourse consécutifs parmi les 40 Jours de Bourse précédant le dernier Jour de Bourse du trimestre calendaire précédent, telle que déterminée par l'Agent de Calcul (tel que défini au paragraphe 5.4.2 « Coordonnées des Intermédiaires chargés du service financier et du service des titres »), est supérieure à 130% du Prix de Conversion (tel que défini ci-après) applicable le dernier Jour de Bourse du trimestre calendaire précédent ;
- b) en cas d'amortissement anticipé de la totalité des Obligations en circulation à l'initiative de la Société, à tout moment conformément au 2. du paragraphe 4.9.3 « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société » à compter de la date de la publication de l'avis de remboursement conformément au paragraphe 4.9.6 « Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions », et jusqu'au dix-huitième Jour de Bourse (exclu) précédant la date d'amortissement anticipé ;
- c) dans le cas visé au paragraphe 4.17.7 (a) « Maintien des droits des Obligataires – Stipulations spécifiques », pendant une période de 3 mois suivant la date de publication au Bulletin des annonces légales obligatoires (« **BALO** ») de la décision du Conseil d'administration de passer outre la décision de l'assemblée générale des Obligataires ;
- d) en cas de distribution envisagée par la Société de dividendes, de réserves ou de primes, en espèces ou en nature, dont la valeur par Action excède 25% de la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur tout autre marché réglementé sur lequel la Société a sa principale place de cotation) sur une période de 20 Jours de Bourse précédant la première des deux dates entre la date à laquelle la distribution a été annoncée par la Société et la date de publication au BALO de l'avis de réunion de l'assemblée générale de la Société relative à la distribution envisagée, à tout moment, à compter de la date de l'avis de réunion de l'assemblée générale mentionnée ci-dessus jusqu'au dix-huitième Jour de Bourse (exclu) précédant la date de tenue de l'assemblée générale de la Société qui statuera sur lesdites résolutions ;
- e) en cas d'offre publique (d'achat ou d'échange) portant sur les Actions, susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle, telle que visée au paragraphe 4.17.7 (c) « Maintien des droits des Obligataires - Offres Publiques », pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique (telle que définie au paragraphe 4.17.7 (c) « Maintien des droits des Obligataires - Offres Publiques ») ;
- f) en cas de survenance d'un événement prévu au paragraphe 4.9.5 1. (a) à (f) « Exigibilité anticipée » à compter de ladite survenance jusqu'au dix-huitième Jour de Bourse (exclu) précédant la date de remboursement anticipé ; et
- g) à tout moment pendant une période de 5 Jours de Bourse suivant toute période de 10 Jours de Bourse consécutifs au cours de laquelle la Cotation de l'Obligation (telle que définie ci-après) aura été, chaque Jour de Bourse, inférieure à 97 % du montant égal au produit (i) du cours de clôture de la cotation quotidienne de l'Action sur Euronext Paris, (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur tout autre marché réglementé sur lequel la Société a sa principale place de cotation) (ii) par le Taux de Conversion applicable (la « **Condition de Cours** »).

La Société n'aura pas l'obligation de calculer la Cotation de l'Obligation à moins qu'un Obligataire ne notifie par écrit à la Société les éléments raisonnables permettant d'établir que la Condition de Cours est remplie chaque Jour de Bourse sur une période de 10 Jours de Bourse consécutifs (la « **Date de Notification** »). Dans ce cas, la Société devra obtenir des Cotations de l'Obligation telles que définies ci-dessous, pour chaque Jour de Bourse, sur une période de 10 Jours de Bourse consécutifs à compter du Jour de Bourse suivant la Date de Notification (la « **Période de Référence** »). Si les Cotations de l'Obligation permettent d'établir que la Condition de Cours est remplie chaque Jour de Bourse sur la Période de Référence, la Société en informera le Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Référence les Obligataires au moyen d'un avis publié par NYSE Euronext et d'un avis diffusé par la Société et mis sur son site Internet ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)), date à laquelle débutera la période de 5 Jours de Bourse pendant laquelle les Obligataires pourront exercer leurs Droits à l'Attribution d'Actions.

Si la Société ne peut pas obtenir de Cotation de l'Obligation, elle devra en apporter la justification raisonnable. A défaut, la Condition de Cours sera réputée remplie. Dans ce cas, la Société en informera dès que possible et au plus tard le dernier Jour de Bourse de la Période de Référence les Obligataires au moyen d'un avis publié par NYSE Euronext et d'un avis diffusé par la Société et mis sur son site Internet ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)), date à laquelle débutera la période de 5 Jours de Bourse pendant laquelle les Obligataires pourront exercer leurs Droits à l'Attribution d'Actions.

Si la Société ne peut pas obtenir de Cotation de l'Obligation et en apporte la justification raisonnable, l'Obligataire aura la possibilité d'obtenir la Cotation de l'Obligation dans les conditions décrites au présent paragraphe, étant précisé que la ou les Cotation(s) de l'Obligation obtenue(s) par l'Obligataire ne pourra (pourront) provenir d'un ou plusieurs intervenant(s) de marché indépendant(s) de premier rang reconnu(s) internationalement qui aura (auront) été préalablement sollicité(s) par la Société dans le cadre de l'événement de Condition de Cours considéré. Il devra alors informer par écrit la Société le Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Référence des éléments raisonnables permettant d'établir que la Condition de Cours est remplie chaque Jour de Bourse pendant la Période de Référence.

« **Cotation de l'Obligation** » désigne la moyenne des cotations données pour l'achat d'Obligations pour un montant nominal minimum égal à 1 million d'euros à l'heure de clôture de la cotation quotidienne de l'Action par trois intervenants de marché indépendants de premier rang et reconnus internationalement, ou si seulement deux cotations peuvent être obtenues, la moyenne des deux cotations ainsi obtenues, ou si seulement une cotation peut être obtenue, cette cotation sera retenue.

2. A partir du 1er avril 2017 (inclus), les Obligataires pourront exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions à tout moment jusqu'au dix-huitième Jour de Bourse (exclu) précédant la Date d'Amortissement Normal, étant précisé, en tant que de besoin, que les Obligations pour lesquelles les Obligataires auront exercé leur Droit à l'Attribution d'Actions préalablement à la Date d'Amortissement Normal ne donneront pas droit à remboursement à la Date d'Amortissement Normal.

Pour les besoins de la présente note d'opération :

« **Prix de Conversion** » désigne pour chaque Obligation, le montant en euros déterminé par l'Agent de Calcul égal à la valeur nominale d'une Obligation divisé par le Taux de Conversion, déterminé avec deux décimales et arrondi au centième d'euros le plus proche (0,005 étant arrondi au centième supérieur, soit à 0,01).

« **Taux de Conversion** » est égal à la Date d'Emission à 1 Action par Obligation et pourra ultérieurement faire l'objet d'ajustements conformément au paragraphe 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires ».

Tout Obligataire qui n'aura pas exercé son Droit à l'Attribution d'Actions dans les cas et/ou les délais indiqués ci-dessus recevra à la Date d'Amortissement Normal un montant égal au pair ou un nombre d'Actions nouvelles et/ou existantes (au gré de la Société) dans les conditions prévues au paragraphe 4.9.1 « Amortissement normal ».

Les Obligataires seront informés par la Société au moyen d'un avis diffusé par NYSE Euronext et d'un avis diffusé par la Société et mis sur son site Internet ([www.fonciereledesregions.fr](http://www.fonciereledesregions.fr)) de la survenance d'un des cas mentionnés aux l. a), b), c), d) et f) ci-dessus et de l'ouverture de la période définie au 2. ci-dessus.

#### 4.17.3. Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions

En cas d'exercice de son Droit à l'Attribution d'Actions, l'Obligataire recevra, au choix de la Société :

1. soit :
  - (i) Si la Valeur de Conversion (telle que définie ci-après) est inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation : un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion multipliée par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur et pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé ; ou
  - (ii) Si la Valeur de Conversion (telle que définie ci-après) est supérieure à la valeur nominale d'une Obligation :
    - (a) un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé ; ou
    - (b) (A) un montant en numéraire par Obligation calculé sur la base d'un pourcentage (librement déterminé par la Société) compris entre 0% (exclu) et 100% (exclu) de la Valeur de Conversion (le « **Montant Payable en Numéraire par Obligation** ») multiplié par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur et pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé (le « **Montant Payable en Numéraire** ») et (B) un montant payable en Actions nouvelles et/ou existantes (au gré de la Société) correspondant à la différence entre la Valeur de Conversion et le Montant Payable en Numéraire par Obligation multipliée par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur et pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé (le « **Montant Payable en Actions** ») ;

Le nombre total d'Actions nouvelles et/ou existantes à livrer pour chaque Obligataire (le « **Nombre d'Actions** ») sera égal (x) au Montant Payable en Actions (y) divisé par le Cours Moyen de l'Action (tel que défini ci-après), sous réserve des stipulations prévues au paragraphe 4.17.9 « Règlement des rompus ».

Le « **Cours Moyen de l'Action** » désigne la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur tout autre marché réglementé sur lequel la Société a sa principale place de cotation) sur une période de 10 Jours de Bourse consécutifs (la « **Période de Calcul** ») à compter du premier Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie ci-après).

En cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions dans l'hypothèse d'une offre publique portant sur les Actions susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle, telle que visée au paragraphe 4.17.7 (c) « Maintien des droits des Obligataires - Offres Publiques », que cet exercice du Droit à l'Attribution d'Actions intervienne dans le cas prévu au paragraphe 4.17.2. 1. (e) « Fenêtres du Droit à l'Attribution d'Actions », ou à compter du 1er avril 2017 (l'« **Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions en cas d'Offre Publique** »), la Période de Calcul sera égale à 5 Jours de Bourse.

Le Nombre d'Actions ainsi que le Cours Moyen de l'Action sont calculés avec quatre décimales, la dernière décimale étant arrondie à la décimale la plus proche (0,00005 étant arrondi au dix millièmes supérieur, soit à 0,0001).

« **Valeur de Conversion** » désigne, pour chaque Obligation, un montant calculé par l'Agent de Calcul égal au produit du Taux de Conversion applicable le dernier Jour de Bourse de la Période de Calcul par le Cours Moyen de l'Action.

2. soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes.

Le nombre total d'Actions nouvelles et/ou existantes (au gré de la Société) sera égal, pour chaque Obligataire, au Taux de Conversion applicable le dernier Jour de Bourse de la Période de Notification (telle que définie ci-après) multiplié par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur et pour lequel le Droit à l'Attribution d'Actions a été exercé (sous réserve des stipulations prévues au paragraphe 4.17.9 « Règlement des rompus »).

Pour tout Obligataire ayant exercé son Droit à l'Attribution d'Actions, la Société informera l'Agent Centralisateur au plus tard le deuxième Jour de Bourse suivant la Date d'Exercice, si elle entend remettre à cet Obligataire (i) soit (x) une somme en numéraire uniquement ou (y) une somme en numéraire et des Actions nouvelles et/ou existantes, auquel cas elle précisera à l'Agent Centralisateur, aux fins d'information de l'Obligataire, le pourcentage du Montant Payable en Numéraire qu'elle a retenu, (ii) soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes.

L'Agent Centralisateur informera l'Obligataire concerné de la décision de la Société au plus tard le deuxième Jour de Bourse suivant cette décision. La période allant de la Date d'Exercice à la date de notification effective de la Société à l'Obligataire (inclusive) est ci-après dénommée la « **Période de Notification** ».

Les exemples suivants sont donnés à titre d'information seulement et sont fondés sur la législation et la réglementation actuellement applicables. Ils ne préjugent pas des éventuelles évolutions législatives et réglementaires qui pourraient intervenir postérieurement à la date des présentes.

(i) Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions dans les cas prévus aux 1. a), b), c), d), f) et g) ainsi qu'au 2. du paragraphe 4.17.2 « Fenêtres du Droit à l'Attribution d'Actions », lorsque que la Période de Calcul est de 10 Jours de Bourse

a) **Scénario 1** : la Société décide de livrer un montant en numéraire et la différence entre la Valeur de Conversion et le Montant Payable en Numéraire par Obligations en Actions

**Hypothèses :**

Nombre d'Obligations détenues : 1 000

Nominal de l'Obligation : 84,73 euros

Cours Moyen de l'Action : 125 euros

Cours de l'Action (dernier cours coté de la séance de bourse qui précède le jour du dépôt de la demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions) : 120 euros

Taux de Conversion : 1 Action par Obligation

Valeur de Conversion d'1 Obligation : 125 euros (soit 1 x 125 euros)

Pourcentage de la Valeur de Conversion versé en numéraire retenu par la Société : 50%

Montant Payable en Numéraire par Obligation : 62,50 euros (50% x 125 euros)

**Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pour 1 Obligation :**

Règlement pour 1 Obligation :

Montant Payable en Numéraire pour 1 Obligation : 62,50 euros (soit 1 x 62,50 euros)

Montant Payable en Actions pour 1 Obligation : 62,50 euros (soit 1 x 62,50 euros)

Nombre d'Actions livrées pour 1 Obligation : 0,5 Action (62,50 euros / 125 euros), soit 0 Action et paiement d'un rompu en numéraire correspondant à 0,5 Action

Montant en numéraire reçu par Obligation : 62,50 euros (soit 1 x 62,50 euros) au titre du paiement du Montant Payable en Numéraire et 60,00 euros (soit 1 x (0,5 x 120 euros)), au titre du rompu

**Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pour 1 000 Obligations :**

Règlement pour 1 000 Obligations

Montant Payable en Numéraire pour 1 000 Obligations : 62 500 euros (soit 1 000 x 62,50 euros)

Montant Payable en Actions pour 1 000 Obligations : 62 500 euros (soit 1 000 x 62,50 euros)

Nombre d'Actions livrées pour 1 000 Obligations : 500 Actions (62 500 euros / 125 euros) soit 500 Actions et paiement d'un rompu en numéraire correspondant à 0 Action

Montant en numéraire reçu par Obligation : 62 500 euros (soit 1 000 x 62,50 euros) au titre du paiement du Montant Payable en Numéraire des 1 000 Obligations et 0 euros (soit 0 x 120), au titre du rompu

b) **Scénario 2** : la Société décide de verser uniquement un montant en numéraire :

**Règlement pour 1 000 Obligations**

Montant en numéraire pour 1 000 Obligations : 125 000 euros (soit 1 000 x 125 euros)

c) **Scénario 3** : la Société décide de livrer uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes

**Règlement pour 1 000 Obligations**

Taux de Conversion : 1 Action par Obligation

Nombre d'Actions livrées pour 1 000 Obligations : 1 000 Actions (soit 1 x 1 000)

(ii) Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions en cas d'Offre Publique (Période de Calcul égale à 5 Jours de Bourse)

**Hypothèses :**

Date d'Émission des Obligations : 20 novembre 2013

Date d'Amortissement Normal : 1<sup>er</sup> avril 2019

Date d'ouverture de l'offre publique : 5 janvier 2016

Nombre d'Obligations détenues : 1 000

Taux de Conversion avant l'offre publique (TCA) : 1 Action par Obligation

Prime d'émission des Obligations (PCI) : 32,5%

Date d'Exercice : 6 janvier 2016

Nominal de l'Obligation : 84,73 euros

Cours de l'Action (dernier cours coté de la séance de bourse qui précède le jour du dépôt de la demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions) : 120 euros

Décision par la Société concernant le type de règlement (au plus tard 2 Jours de Bourse après la Date d'Exercice conformément au paragraphe 4.17.3 3. « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions ») : 12 janvier 2016

Début de la Période de Calcul (le premier Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification conformément au paragraphe 4.17.3 1. « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions ») : 13 janvier 2016

J représente le nombre de jours entre la date d'ouverture de l'offre publique (incluse) et la Date d'Amortissement Normal (exclue), soit 1 182 jours

JT représente le nombre de jours entre la Date d'Emission des Obligations (incluse) et la Date d'Amortissement Normal (exclue), soit 1 958 jours

Le nouveau Taux de Conversion applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique est :

$$NTC = 1 \times [1 + (32,5\% \times 1\ 182 / 1\ 958)]$$

NTC = 1,20 par Obligation

Pourcentage de la Valeur de Conversion versé en numéraire retenu par la Société : 50%

Montant Payable en Numéraire par Obligation : 75,00 euros (50% x 150 euros)

a) **Scénario 1** : la Société décide de livrer un montant en numéraire et la différence entre la Valeur de Conversion et le Montant Payable en Numéraire par Obligations en Actions

Fin de la Période de Calcul (Période de Calcul réduite à 5 Jours de Bourse) : 19 janvier 2016

Cours Moyen de l'Action entre le 13 janvier 2016 et le 19 janvier 2016 inclus : 125 euros

La Valeur de Conversion d'une Obligation est de 125 euros x 1,20 = 150,00 euros

Montant Payable en Numéraire pour 1 000 Obligations : 75 000 euros (soit 75 euros x 1 000)

Montant Payable en Actions pour 1 000 Obligations : 75 000 euros (soit 75 euros x 1 000)

Nombre d'Actions pour 1 000 Obligations : 600 Actions (soit 75 000 euros / 125 euros), soit 600 Actions et paiement d'un rompu en numéraire correspondant à 0 Action

Montant en numéraire reçu : 75 000 euros (soit 1 000 x 75 euros) au titre du paiement du Montant Payable en Numéraire des 1 000 Obligations et 0 euros (soit 1 000 x 0 euros) au titre du rompu

b) **Scénario 2** : la Société décide de verser uniquement un montant en numéraire :

**Règlement pour 1 000 Obligations**

Montant en numéraire pour 1 000 Obligations : 150 000 euros (soit 1 000 x 150,00 euros)

c) **Scénario 3** : la Société décide de livrer uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes

Le nouveau Taux de Conversion applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique est de 1,20 Action par Obligation.

Nombre d'Actions livrées pour 1 000 Obligations : 1 200 Actions (soit 1,20 x 1 000) soit 1 200 Actions et paiement d'un rompu en numéraire correspondant à 0 Action soit 0 x 120 euros = 0 euro

3. Par dérogation à ce qui précède, en cas d'ajustement(s) du Taux de Conversion en application des stipulations de la présente note d'opération autres que celles prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et dans l'hypothèse où la Société :

- ne pourrait émettre, dans les limites légalement permises, un nombre suffisant d'actions nouvelles dans le cadre des plafonds disponibles de l'autorisation d'émission de titres de capital sur le fondement de laquelle les Obligations sont émises ou de toute autre autorisation d'émission d'actions ultérieure approuvée par les actionnaires, et
- ne disposerait pas d'un nombre suffisant d'Actions existantes auto-détenues disponibles à cet effet,



pour livrer aux Obligataires ayant exercé leur Droit à l'Attribution d'Actions la totalité des Actions nouvelles ou existantes devant être livrées au titre des ajustements susvisés, alors la Société devra livrer toutes les Actions nouvelles et existantes qu'elle est en mesure de livrer et pour le solde (les « **Actions Non Livrées** »), elle remettra auxdits Obligataires une somme en espèces. Cette somme sera déterminée en multipliant la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) durant les trois dernières séances de bourse précédant la Date d'Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions par le nombre d'Actions Non Livrées. Cette somme sera payable au moment de la remise des Actions livrées conformément au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions ».

#### **4.17.4. Suspension du Droit à l'Attribution d'Actions**

En cas d'augmentation de capital ou d'émission de nouvelles Actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, ou d'autres opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription ou réservant une période de souscription prioritaire au profit des actionnaires de la Société, la Société se réserve le droit de suspendre l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pendant un délai qui ne peut excéder trois mois ou tout autre délai fixé par la réglementation applicable, cette faculté ne pouvant en aucun cas faire perdre aux Obligataires leur Droit à l'Attribution d'Actions.

La décision de la Société de suspendre l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions des Obligataires fera l'objet d'un avis publié au BALO. Cet avis sera publié sept jours au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension ; il mentionnera la date d'entrée en vigueur de la suspension et la date à laquelle elle prendra fin. Cette information fera également l'objet d'un avis diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)) et d'un avis diffusé par NYSE Euronext.

#### **4.17.5. Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

1. Pour exercer le Droit à l'Attribution d'Actions, les Obligataires devront en faire la demande à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs Obligations sont inscrites en compte-titres. Toute demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions sera irrévocable à compter de sa réception par l'intermédiaire financier concerné. L'Agent Centralisateur assurera la centralisation de ces opérations.

La date de la demande correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (1) et (2) ci-dessous est réalisée, au plus tard à 17h00, heure de Paris ou le Jour Ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00, heure de Paris (la « **Date de la Demande** ») :

- (1) l'Agent Centralisateur (tel que défini au paragraphe 5.4.2 « Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres ») aura reçu la demande d'exercice transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (2) les Obligations auront été transférées à l'Agent Centralisateur par l'intermédiaire financier concerné.

Toute demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions parvenue à l'Agent Centralisateur en sa qualité de centralisateur prendra effet le 1<sup>er</sup> Jour de Bourse suivant la Date de la Demande (la « **Date d'Exercice** ») ; étant entendu que la demande d'exercice devra avoir été reçue par l'Agent Centralisateur et les Obligations devront lui avoir été transférées au plus tard le dix-huitième Jour de Bourse (exclu) qui précède la Date d'Amortissement Normal ou la date d'amortissement ou de remboursement anticipé.

Tous les Obligataires ayant la même Date d'Exercice seront traités équitablement et verront leurs Obligations remboursées (i) soit (a) d'un montant en numéraire ou (b) d'un montant en numéraire et d'Actions nouvelles et/ou existantes (ii) soit uniquement d'Actions nouvelles et/ou existantes, dans les mêmes proportions, sous réserve des arrondis éventuels.

2. Pour les Obligations ayant la même Date d'Exercice, si la Société décide de remettre uniquement des Actions, la Société pourra, à son seul gré, choisir entre la livraison :
- d'Actions nouvelles ;
  - d'Actions existantes ;
  - d'une combinaison d'Actions nouvelles et d'Actions existantes.

Dans l'hypothèse où la Société choisirait conformément au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions » de remettre un montant en numéraire ou un montant en numéraire et des Actions nouvelles et/ou existantes, les Obligataires recevront les sommes dues en numéraire, et, le cas échéant, livraison des Actions nouvelles et/ou existantes, le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Calcul (telle que définie au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions »).

Dans l'hypothèse où la Société choisirait conformément au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions » de remettre uniquement des Actions, les Obligataires recevront livraison des Actions nouvelles et/ou existantes le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions »).

3. Nonobstant ce qui précède, en cas d'Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions en cas d'Offre Publique :
- (i) dans l'hypothèse où la Société choisirait conformément au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions » de remettre un montant en numéraire ou un montant en numéraire et des Actions nouvelles et/ou existantes, les Obligataires recevront les sommes dues en numéraire le dixième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Calcul. La livraison, le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes interviendra le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Calcul ;
  - (ii) dans l'hypothèse où la Société choisirait conformément au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions » de remettre uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes, les Obligataires recevront livraison des Actions nouvelles et/ou existantes le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification.
4. Dans les cas décrits aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, toute livraison d'Actions ou remise d'un montant en numéraire devant intervenir un Jour de Bourse qui n'est pas un Jour Ouvré sera effectuée le Jour Ouvré suivant.
5. Dans l'éventualité où une opération constituant un cas d'ajustement (voir paragraphe 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires ») et dont la Record Date (telle que définie au paragraphe 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires ») interviendrait entre la Date d'Exercice et la date de livraison (exclue) des Actions émises et/ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, les Obligataires n'auront aucun droit à y participer et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre, sous réserve, le cas échéant, de leur droit à ajustement jusqu'à la date de livraison des Actions exclue.

Si la Record Date d'une opération constituant un cas d'ajustement visé au paragraphe 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires » intervient :

- le premier Jour de Bourse suivant la fin, selon les cas, de la Période de Calcul ou de la Période de Notification, ou préalablement à cette date, mais que, dans les deux cas, le Taux de Conversion applicable à cette date ne prend pas en compte l'ajustement résultant le cas échéant de cette opération en application du paragraphe 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires », ou
- entre le premier Jour de Bourse suivant la fin, selon les cas, de la Période de Calcul ou de la Période de Notification, et la date de livraison des Actions (exclue),

la Société procèdera, à la livraison d'un nombre d'Actions additionnelles tel que le nombre total d'Actions livré soit égal à celui qui aurait été déterminé si le Taux de Conversion initialement appliqué avait pris en compte l'ajustement résultant le cas échéant de cette opération en application du paragraphe 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires », sous réserve des stipulations du paragraphe 4.17.9 « Règlement des rompus ». La livraison de ces Actions additionnelles interviendra dès que possible suivant la date de la livraison initiale des Actions émises et/ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.

#### ***Taxe sur les transactions financières***

En application de l'article 235 ter ZD du CGI, une taxe sur les transactions financières (la « **TTF** ») s'applique aux acquisitions à titre onéreux de titres de capital et titres de capital assimilés admis aux négociations sur un marché réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros au 1er décembre de l'année précédant celle de l'acquisition.

Lorsque la TTF n'est pas due, des droits d'enregistrement peuvent s'appliquer, sous certaines conditions, à la remise d'actions existantes.

En l'état actuel de la législation française, les Obligataires sont informés que :

- l'acquisition des Obligations est exonérée de la TTF ;
- la remise d'actions existantes de la Société à la suite de l'exercice par les Obligataires de leur Droit à l'Attribution d'Actions est susceptible d'être assujettie à la TTF (actuellement au taux de 0,2%, assise sur le prix fixé dans le contrat d'émission), dont les redevables sont les intermédiaires financiers auprès desquels les Obligataires ont exercé leur droit à l'Attribution d'Actions ou leurs dépositaires. En fonction des stipulations contractuelles régissant les relations entre les Obligataires, leurs intermédiaires financiers et leurs dépositaires, les Obligataires sont susceptibles de se voir répercuter le coût de la TTF lorsque celle-ci est applicable ; et
- la remise d'actions nouvelles de la Société à la suite de l'exercice par les porteurs d'Obligations de leur Droit à l'Attribution d'Actions est exonérée de TTF.

La Société n'est pas tenue de prendre en charge le coût pour les porteurs de la TTF ou des droits d'enregistrement éventuellement applicables.

Les investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour évaluer les conséquences fiscales de l'exercice de leur Droit à l'Attribution d'Actions.

#### **4.17.6. Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et droits aux dividendes des Actions livrées**

En cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, aucun intérêt ne sera payé aux Obligataires au titre de la période courue entre la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, la Date d'Émission) précédent la Date d'Exercice et la date à laquelle intervient soit (i) le paiement des sommes dues en numéraire et, le cas échéant, la livraison des Actions nouvelles et/ou existantes dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre un montant en numéraire et, le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes ou le paiement des sommes dues en numéraire uniquement, soit (ii) la livraison des Actions nouvelles et/ou existantes dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes.

Les droits aux dividendes attachés aux actions nouvelles émises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions sont définis au paragraphe 8.1.1 (b) « Nature, catégorie et jouissance des Actions émises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions – Jouissance des Actions émises ou remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions – Droits aux dividendes » ci-dessous.

Les droits aux dividendes attachés aux Actions existantes remises à la suite de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions sont définis au paragraphe 8.1.1 (b) « Nature, catégorie et jouissance des actions émises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions – Jouissance des Actions émises ou remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions – Droits aux dividendes » ci-dessous.

#### **4.17.7. Maintien des droits des Obligataires**

(a) Stipulations spécifiques

Conformément aux dispositions de l'article L.228-98 du Code de commerce,

- (i) la Société ne pourra modifier sa forme ou son objet social sans demander l'autorisation de l'assemblée générale des Obligataires à l'exception des modifications de forme de la Société qui n'entraîneraient pas de modification de son statut fiscal ou des modifications de forme nécessaires pour permettre à la Société d'être assujettie à un statut fiscal auquel elle aurait un intérêt.

En cas de vote négatif des Obligataires réunis en assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L.228-72 du Code de commerce, la Société pourra décider de passer outre en offrant de rembourser les Obligations à un prix égal au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) jusqu'à la date fixée pour le remboursement effectif ;

- (ii) la Société pourra, sans demander l'autorisation de l'assemblée générale des Obligataires, procéder à l'amortissement de son capital social, à une modification de la répartition de ses bénéfices et/ou à l'émission d'actions de préférence sous réserve, tant qu'il existe des Obligations en circulation, d'avoir pris les mesures nécessaires pour préserver les droits des Obligataires ;
- (iii) en cas de réduction du capital de la Société motivée par des pertes et réalisée par la diminution du montant nominal ou du nombre d'actions composant le capital, les droits des Obligataires seront réduits en conséquence, comme s'ils les avaient exercés avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive. En cas de réduction du capital par diminution du nombre d'actions, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant la réduction du nombre d'actions par le rapport :

Nombre d'actions composant le capital après l'opération

---

Nombre d'actions composant le capital avant l'opération

Conformément à l'article R.228-92 du Code de commerce, si la Société décide de procéder à l'émission, sous quelque forme que ce soit, de nouvelles actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital avec droit préférentiel de souscription réservé à ses actionnaires, de distribuer des réserves, en espèces ou en nature, et des primes d'émission ou de modifier la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence, elle en informera (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) les Obligataires par un avis publié au BALO.

(b) Ajustements du Taux de Conversion en cas d'opérations financières de la Société

À l'issue de chacune des opérations suivantes :

- 1 - opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ou par attribution gratuite de bons de souscription cotés ;
- 2 - attribution gratuite d'Actions aux actionnaires, regroupement ou division des actions ;
- 3 - incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes par majoration de la valeur nominale des Actions ;
- 4 - distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature ;
- 5 - attribution gratuite aux actionnaires de la Société de tout titre financier autre que des Actions ;
- 6 - absorption, fusion, scission ;
- 7 - rachat de ses propres Actions à un prix supérieur au cours de bourse ;
- 8 - amortissement du capital ;
- 9 - modification de la répartition de ses bénéfices et/ou création d'actions de préférence ;  
et
- 10 - distribution d'un excédent de dividende ;

que la Société pourrait réaliser à compter de la Date d'Émission, et dont la Record Date (telle que définie ci-après) se situe avant la date de livraison (i) soit des sommes en numéraire et, le cas échéant, des Actions émises ou remises, (ii) soit uniquement des Actions émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, le maintien des droits des Obligataires sera assuré jusqu'à la date de livraison exclue en procédant à un ajustement du Taux de Conversion conformément aux modalités ci-dessous.

La « **Record Date** » est la date à laquelle la détention des Actions est arrêtée afin de déterminer quels sont les actionnaires bénéficiaires d'une opération ou pouvant participer à une opération et notamment à quels actionnaires, un dividende, une distribution, une attribution ou une allocation, annoncé ou voté à cette date ou préalablement annoncé ou voté, doit être payé, livré ou réalisé.

Cet ajustement sera réalisé de telle sorte qu'il égalise, au centième d'action près, la valeur des Actions qui auraient été obtenues en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions immédiatement avant la réalisation d'une des opérations susmentionnées et la valeur des Actions qui seraient obtenues en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions immédiatement après la réalisation de cette opération.

En cas d'ajustements réalisés conformément aux paragraphes 1. à 10. ci-dessous, le nouveau Taux de Conversion sera déterminé avec deux décimales par arrondi au centième le plus proche (0,005 étant arrondi au centième supérieur, soit à 0,01). Les éventuels ajustements ultérieurs seront effectués à partir du Taux de Conversion qui précède ainsi calculé et arrondi. Toutefois, les Obligations ne pourront donner lieu qu'à livraison d'un nombre entier d'Actions, le règlement des rompus étant précisé au paragraphe 4.17.9 « Règlement des rompus ».

Dans l'hypothèse où la Société réaliserait des opérations pour lesquelles un ajustement n'aurait pas été effectué au titre des paragraphes 1 à 10 ci-dessous et où une législation ou une réglementation ultérieure prévoirait un ajustement, la Société procèdera à cet ajustement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et aux usages en la matière sur le marché français.

1. Opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ou avec attribution gratuite de bons de souscription cotés

- (a) En cas d'opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription coté, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur de l'Action après détachement du droit préférentiel de souscription} \\ & + \text{Valeur du droit préférentiel de souscription} \end{aligned}$$

---

Valeur de l'Action après détachement du droit préférentiel de souscription

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'Action après détachement du droit préférentiel de souscription et du droit préférentiel de souscription seront égales à la moyenne arithmétique de leurs premiers cours cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action de la Société ou le droit préférentiel de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription.

- (b) En cas d'opérations financières réalisées par attribution gratuite de bons de souscription cotés aux actionnaires avec faculté corrélative de placement des titres financiers à provenir de l'exercice des bons de souscription non exercés par leurs titulaires à l'issue de la période de souscription qui leur est ouverte, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur de l'Action après détachement du bon de souscription} \\ & + \text{Valeur du bon de souscription} \end{aligned}$$

---

Valeur de l'Action après détachement du bon de souscription

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'Action après détachement du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours de l'Action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et, (ii) (a) du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, si ceux-ci sont des actions assimilables aux Actions existantes de la Société, en affectant au prix de cession le volume d'Actions cédées dans le cadre du placement ou (b) des cours de l'Action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) le jour de la fixation du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement si ceux-ci ne sont pas des actions assimilables aux Actions existantes ;
- la valeur du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours du bon de souscription constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel le bon de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et (ii) de la valeur implicite du bon de souscription résultant du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, laquelle correspond à la différence, (si elle est positive), ajustée de la parité d'exercice des bons de souscription, entre le prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement et le prix de souscription des titres financiers par exercice des bons de souscription en affectant à cette valeur ainsi

déterminée le volume correspondant aux bons de souscription exercés pour allouer les titres financiers cédés dans le cadre du placement.

2. En cas d'attribution gratuite d'Actions aux actionnaires, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des Actions, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Nombre d'Actions composant le capital après l'opération

---

Nombre d'Actions composant le capital avant l'opération

3. En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes réalisée par majoration de la valeur nominale des Actions, la valeur nominale des Actions que pourront obtenir les Obligataires par exercice du Droit à l'Attribution d'Actions sera élevée à due concurrence.
4. En cas de distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature (titres financiers de portefeuille, etc.), le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Valeur de l'Action avant la distribution

---

Valeur de l'Action avant la distribution – Montant par Action de la distribution ou  
valeur des titres financiers ou des actifs remis par Action

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'Action avant la distribution sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'Action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les Actions sont cotées ex-distribution ;
- si la distribution est faite en nature :
  - en cas de remise de titres financiers déjà cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera déterminée comme indiqué ci-avant ;
  - en cas de remise de titres financiers non encore cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera égale, s'ils devaient être cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire dans la période de dix séances de bourse débutant à la date à laquelle les Actions sont cotées ex-distribution, à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur ledit marché pendant les trois premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés ; et

- dans les autres cas (titres financiers remis non cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire ou cotés durant moins de trois séances de bourse au sein de la période de dix séances de bourse visée ci-avant ou distribution d'actifs), la valeur des titres financiers ou des actifs remis par Action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.
5. En cas d'attribution gratuite aux actionnaires de la Société de titres financiers autres que des Actions, et sous réserve du paragraphe 1(b) ci-dessus, le nouveau Taux de Conversion sera égal :
- (a) si le droit d'attribution gratuite de titres financiers était admis aux négociations sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite + Valeur du droit d'attribution gratuite

---

Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'Action ex-droit d'attribution gratuite de la Société est cotée) de l'Action ex-droit d'attribution gratuite pendant les trois premières séances de bourse où les Actions sont cotées ex-droit d'attribution gratuite ;
  - la valeur du droit d'attribution gratuite sera déterminée comme indiqué au paragraphe ci-avant. Si le droit d'attribution gratuite n'est pas coté pendant chacune des trois séances de bourse, sa valeur sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.
- (b) si le droit d'attribution gratuite de titres financiers n'était pas admis aux négociations sur Euronext Paris (ou sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite +  
Valeur du ou des titres financiers attribués par action

---

Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite



Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite sera déterminée comme au paragraphe (a) ci-avant ;
- si les titres financiers attribués sont cotés ou sont susceptibles d'être cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), dans la période de dix séances de bourse débutant à la date à laquelle les Actions sont cotées ex-distribution, la valeur du ou des titres financiers attribués par Action sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours desdits titres financiers constatés sur ledit marché pendant les trois premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés. Si les titres financiers attribués ne sont pas cotés pendant chacune des trois séances de bourse, la valeur du ou des titres financiers attribués par Action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

6. En cas d'absorption de la Société par une autre société ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle ou de scission, les Obligations donneront lieu à l'attribution d'actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission.

Le nouveau Taux de Conversion sera déterminé en multipliant le Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport d'échange des Actions contre les actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission. Ces dernières sociétés seront substituées de plein droit à la Société dans ses obligations envers les Obligataires.

7. En cas de rachat par la Société de ses propres Actions à un prix supérieur au cours de bourse, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début du rachat et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action} \times (1 - \text{Pc} \%)}{\text{Valeur de l'Action} - \text{Pc} \% \times \text{Prix de rachat}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- « **Valeur de l'Action** » signifie la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'Action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'Action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le rachat (ou la faculté de rachat) ;
- « **Pc %** » signifie le pourcentage du capital racheté ; et
- « **Prix de rachat** » signifie le prix de rachat effectif.

8. En cas d'amortissement du capital, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

## Valeur de l'Action avant amortissement

---

### Valeur de l'Action avant amortissement – Montant de l'amortissement par Action

Pour le calcul de ce rapport, la valeur de l'Action avant l'amortissement sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'Action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les Actions sont cotées ex-amortissement.

9. (a) En cas de modification par la Société de la répartition de ses bénéfices et/ou de création d'actions de préférence entraînant une telle modification, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

### Valeur de l'Action avant la modification

---

### Valeur de l'Action avant la modification – Réduction par Action du droit aux bénéfices

Pour le calcul de ce rapport,

- la Valeur de l'Action avant la modification sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'Action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'Action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour de la modification ;
- la Réduction par Action du droit aux bénéfices sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société

Nonobstant ce qui précède, si lesdites actions de préférence sont émises avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou par voie d'attribution gratuite aux actionnaires de bons de souscription desdites actions de préférence, le nouveau Taux de Conversion sera ajusté conformément aux paragraphes 1 ou 5 ci-avant.

(b) En cas de création d'actions de préférence n'entraînant pas une modification de la répartition des bénéfices, l'ajustement du Taux de Conversion, le cas échéant nécessaire, sera déterminé par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

10. Ajustement en cas de distribution d'un excédent de dividende

En cas d'Excédent de Dividende (tel que défini ci-dessous), le nouveau Taux de Conversion sera calculé comme indiqué ci-dessous.

Pour les besoins de ce paragraphe 10, il y aura « **Excédent de Dividende** » lorsque le Montant Total de Dividende Distribué par Action (tel que défini ci-dessous) au cours d'un même exercice social de la Société excède le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action.

L'Excédent de Dividende sera alors égal à la différence positive entre le Montant Total de Dividende Distribué par Action au cours dudit exercice social de la Société et le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action correspondant audit exercice social.

Le « **Dividende de Référence** » est le dividende ou la distribution dont la Record Date se situe au cours d'un exercice social et qui fait franchir au Montant Total de Dividende Distribué par Action le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action.

Les « **Dividendes Antérieurs** » sont les éventuels dividendes ou distributions dont les Record Dates sont antérieures à la Record Date du Dividende de Référence mais qui se situent au cours du même exercice social que celui au cours duquel se situe la Record Date du Dividende de Référence.

Le « **Dividende Supplémentaire** » correspond à tout dividende ou distribution dont la Record Date est postérieure à la Record Date du Dividende de Référence mais qui se situe au cours du même exercice social que celui au cours duquel se situe la Record Date du Dividende de Référence.

Le « **Montant Total de Dividende Distribué par Action** » signifie la somme du Dividende de Référence et des éventuels Dividendes Antérieurs par action, dont les Record Dates se situent au cours d'un même exercice social.

Les Dividende de Référence, Dividendes Antérieurs et Dividende Supplémentaire correspondent à tout dividende ou distribution par action versé, en espèces ou en nature (sa valeur étant alors déterminée conformément au paragraphe 4. ci-dessus), aux actionnaires, dont les Record Dates se situent au cours d'un même exercice social (avant tout prélèvement libératoire éventuel et sans tenir compte des abattements éventuellement applicables), étant précisé que :

- (i) tout dividende ou distribution (ou fraction de dividende ou de distribution) entraînant un ajustement du Taux de Conversion en vertu des paragraphes 1 à 9 ci-dessus ne donnera pas lieu à ajustement au titre du présent paragraphe 10,
- (ii) tout acompte sur dividende dont la Record Date se situe au cours de l'exercice au titre duquel il se rapporte sera, pour l'application du présent paragraphe 10, réputé avoir pour Record Date le 1er Jour Ouvré de l'exercice suivant. (voir le paragraphe « Actions nouvelles de la Société émises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Obligations » du paragraphe 8.1.1 (b) « Nature, catégorie et jouissance des actions émises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions – Jouissance des Actions émises ou remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions – Droits aux dividendes »).

Le « **Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action** » signifie 2,26 euros.

Le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action sera ajusté de manière inverse au Taux de Conversion en cas d'attribution gratuite d'Actions aux actionnaires, de division du nominal ou de regroupement d'Actions. En conséquence, en cas d'attribution gratuite d'Actions aux actionnaires, de division du nominal ou de regroupement d'Actions, le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action des exercices non échus sera multiplié par le rapport ci-après :

Nombre d'Actions composant le capital avant l'opération

---

Nombre d'Actions composant le capital après l'opération

En cas d'Excédent de Dividende au cours d'un exercice social, le nouveau Taux de Conversion sera calculé conformément à la formule suivante :

$$NTC = TC \times \frac{CA - SMDD}{CA - MTDD}$$

où :

- NTC signifie le nouveau Taux de Conversion ;
- TC signifie le Taux de Conversion précédemment en vigueur ;
- MTDD signifie le Montant Total de Dividende Distribué par Action de l'exercice social ;
- SMDD signifie le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action de l'exercice social ; et
- CA signifie le cours de l'Action, défini comme étant égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'Action – constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'Action est cotée) – pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les Actions sont cotées ex-Dividende de Référence.

étant précisé que tout Dividende Supplémentaire (le cas échéant diminué de toute fraction de dividende ou de distribution donnant lieu au calcul d'un nouveau Taux de Conversion en application des paragraphes 1 à 9 ci-dessus) donnera lieu à un ajustement selon la formule suivante :

$$NTC = TC \times \frac{CA}{CA - DS}$$

où :

- NTC signifie le nouveau Taux de Conversion ;

- TC signifie le Taux de Conversion précédemment en vigueur ;
- DS signifie tout Dividende Supplémentaire de l'exercice social ; et
- CA signifie le cours de l'action, défini comme étant égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société – constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) – pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les Actions sont cotées ex-Dividende Supplémentaire.

Il est précisé que les dividendes ou distributions dont la Record Date se situe avant la Date d'Émission ne donneront pas lieu à ajustement et que les dividendes ou distributions dont la Record Date se situe entre la Date d'Émission et le 31 décembre 2011 donneront lieu à un ajustement total.

En aucun cas une même opération ne pourra donner lieu à l'application de plusieurs ajustements en vertu des paragraphes 1 à 10 ci-dessus, étant entendu que le paragraphe 10 ne prendra pas en compte les distributions de réserves et/ou primes ayant donné lieu à un ajustement du Taux de Conversion en application du paragraphe 4 ci-dessus.

Dans l'hypothèse où la Société réaliserait une opération pour laquelle plusieurs cas d'ajustement pourraient s'appliquer, il sera fait application en priorité des ajustements légaux.

(c) Offres publiques

Il est précisé qu'en l'état actuel de la réglementation française, dans le cas où les Actions feraient l'objet d'une offre publique (d'achat, d'échange, mixte etc.) par un tiers, l'offre devrait porter également sur tous les titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de la Société et donc sur les Obligations faisant l'objet de la Note d'Opération. Le projet d'offre et la note d'information contenant les modalités de l'offre devraient faire l'objet d'un examen préalable par l'AMF, laquelle se prononcerait sur la conformité de l'offre au vu des éléments présentés.

Dans l'éventualité où les Actions seraient visées par une offre publique (achat, échange, mixte etc.) déclarée conforme par l'AMF et susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle (tel que défini ci-dessous), le Taux de Conversion serait temporairement ajusté pendant la Période d'Ajustement en Cas d'Offre Publique (telle que définie ci-dessous) selon la formule suivante (le résultat sera arrondi conformément aux modalités prévues au paragraphe 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires » ci-dessus) :

$$NTC = TC \times [1 + \text{Prime d'émission des Obligations} \times (J / JT)]$$

où :

- NTC signifie le nouveau Taux de Conversion applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique ;
- TC signifie le Taux de Conversion en vigueur avant la Date d'Ouverture de l'Offre (telle que définie ci-dessous) ;

- Prime d'émission des Obligations signifie la prime, exprimée en pourcentage que fait ressortir la valeur nominale unitaire des Obligations par rapport au cours de référence de l'Action retenu au moment de la fixation des modalités définitives des Obligations ;
- J signifie le nombre de jours exact restant à courir entre la Date d'Ouverture de l'Offre (incluse) et le 1er avril 2019, Date d'Amortissement Normal des Obligations (exclue) ; et
- JT signifie le nombre exact de jours compris entre le 20 novembre 2013, Date d'Émission des Obligations (incluse) et le 1er avril 2019, Date d'Amortissement Normal des Obligations (exclue), soit 1 958 jours.

L'ajustement du Taux de Conversion, stipulé ci-dessus bénéficiera exclusivement aux Obligataires qui exerceront leur Droit à l'Attribution d'Actions, entre (et y compris) :

- (A) le premier jour au cours duquel les Actions peuvent être apportées à l'offre (la « **Date d'Ouverture de l'Offre** ») ; et
- (B)
  - (i) si l'offre est inconditionnelle, la date qui sera 15 jours ouvrés après la date de publication par l'AMF (ou son successeur) de l'avis de résultat de l'offre ou, si l'offre est ré-ouverte, la date qui sera 15 jours ouvrés après la date de publication par l'AMF (ou son successeur) de l'avis de résultat de l'offre ré-ouverte ;
  - (ii) si l'offre est conditionnelle, (x) si l'AMF (ou son successeur) constate que l'offre a une suite positive, la date qui sera 15 jours ouvrés après la date de publication par celle-ci de l'avis de résultat de l'offre ou, si l'offre est ré-ouverte, la date qui sera 15 jours ouvrés après la date de publication par celle-ci de l'avis de résultat de l'offre ré-ouverte, ou (y) si l'AMF (ou son successeur) constate que l'offre est sans suite, la date de publication par celle-ci de l'avis de résultat de l'offre ; ou
  - (iii) si l'initiateur de l'offre y renonce, la date à laquelle cette renonciation est publiée.

Cette période sera désignée la « **Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique** ».

Pour les besoins de la Note d'Opération, « **Changement de Contrôle** », signifie le fait, pour une ou plusieurs personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert, d'acquérir le contrôle de la Société, étant précisé que la notion de « contrôle » signifie, pour les besoins de cette définition, le fait de détenir (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés elles-mêmes contrôlées par la ou les personnes concernées) plus de 50% du capital et des droits de vote.

#### **4.17.8. Information des Obligataires en cas d'ajustement**

En cas d'ajustement, la Société en informera les Obligataires par un avis diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)) au plus tard dans les 5 Jours Ouvrés qui suivent la prise d'effet du nouvel ajustement. Cet ajustement fera également l'objet d'un avis diffusé par NYSE Euronext dans les mêmes délais.

En outre, le Conseil d'administration de la Société rendra compte des éléments de calcul et des résultats de tout ajustement dans le rapport annuel suivant cet ajustement.

#### **4.17.9. Règlement des rompus**

Tout Obligataire exerçant ses droits au titre des Obligations pourra obtenir, le cas échéant, un nombre d'Actions calculé conformément au paragraphe 4.17.3 « Modalités du Droit à l'Attribution d'Actions ».

Lorsque le nombre d'Actions ainsi calculé ne sera pas un nombre entier, l'Obligataire pourra demander qu'il lui soit délivré :

- soit le nombre entier d'Actions immédiatement inférieur ; dans ce cas, il lui sera versé en espèces une somme égale au produit de la fraction d'action formant rompu par la valeur de l'action, égale au dernier cours coté sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) lors de la séance de bourse qui précède le jour du dépôt de la demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions ;
- soit le nombre entier d'Actions immédiatement supérieur, à la condition de verser à la Société une somme égale à la valeur de la fraction d'action supplémentaire ainsi demandée, évaluée sur la base prévue à l'alinéa précédent.

Au cas où l'Obligataire ne préciserait pas l'option qu'il souhaite retenir, il lui sera remis le nombre entier d'Actions immédiatement inférieur plus un complément en espèces tel que décrit ci-dessus.

## **5. CONDITIONS DE L'OFFRE**

### **5.1. Conditions de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription**

#### **5.1.1. Conditions de l'offre**

- 5.1.1.1. Absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires ou de délai de priorité au bénéfice des actionnaires

L'émission des Obligations sera réalisée sans droit préférentiel de souscription ni délai de priorité de souscription des actionnaires. Les actionnaires de la Société ont renoncé expressément à leur droit préférentiel de souscription aux Obligations lors de l'assemblée générale mixte du 24 avril 2013 dans sa quinzième résolution.

#### 5.1.1.2. Placement Privé – Période de Souscription du Public

Les Obligations :

- ont fait l'objet, dans un premier temps, dans le cadre d'une procédure dite de construction du livre d'ordres, telle que développée par les usages professionnels, d'un placement privé, sur le territoire de l'Espace Économique Européen (« **EEE** ») et hors EEE à l'exclusion des États-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie et du Japon, conformément aux règles propres à chaque pays où a été effectué le placement (le « **Placement Privé** ») ;
- puis, une fois les modalités définitives des Obligations fixées à l'issue de la procédure dite de construction du livre d'ordres, les Obligations seront offertes à la souscription du public, en France uniquement pendant trois Jours de Bourse (la « **Période de Souscription du Public** »).

Il n'existe aucune tranche spécifique destinée à un marché particulier.

#### 5.1.1.3. Intention des principaux actionnaires

Delfin a informé la Société qu'il n'a pas l'intention de souscrire à l'émission des Obligations et qu'il se réserve la possibilité de présenter une partie des ORNANE 2011 qu'il détient dans le cadre de la procédure de rachat par voie de construction d'un livre d'ordres inversé envisagée par la Société.

A la connaissance de la Société, aucun de ses autres actionnaires n'a fait part de son intention de souscrire à la présente émission.

#### **5.1.2. Montant de l'émission – Valeur nominale unitaire – Nombre d'Obligations émises**

L'émission sera d'un montant nominal d'environ 345 millions d'euros représenté par 4 071 757 Obligations.

La valeur nominale unitaire des Obligations s'élève à 84,73 euros, faisant ressortir une prime d'émission de 32,5% par rapport à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris depuis l'ouverture de la séance de bourse le 12 novembre 2013 jusqu'au moment de la fixation des modalités définitives des Obligations le même jour.

L'émission de l'ensemble des Obligations fera l'objet d'un règlement-livraison unique le 20 novembre 2013.



Le produit brut sera de 344 999 970,61 euros. Le produit net de l'émission versé à la Société, après prélèvement sur le produit brut des rémunérations dues aux intermédiaires financiers, des frais juridiques et des frais légaux et administratifs, sera d'environ 342 millions d'euros.

### **5.1.3. Délai et procédure de souscription**

Le Placement Privé a été effectué le 12 novembre 2013.

La souscription du public en France sera ouverte du 13 novembre 2013 au 15 novembre 2013 à 17h00 (heure de Paris) inclus sans possibilité de clôture par anticipation.

Les personnes souhaitant placer des ordres de souscription devront s'adresser à leur intermédiaire financier.

Les ordres de souscription sont irrévocables.

La centralisation des ordres reçus par les intermédiaires financiers pendant la Période de Souscription du Public sera assurée par BNP Paribas Securities Services.

### **Calendrier indicatif de l'émission**

12 novembre 2013	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant les modalités indicatives de l'émission des Obligations ainsi que le lancement et les modalités proposées pour le rachat des ORNANE 2011. Ouverture du livre d'ordres du Placement Privé. Ouverture du livre d'ordres inversé relatif au rachat des ORNANE 2011. Clôture du livre d'ordres du Placement Privé. Clôture du livre d'ordres inversé relatif au rachat des ORNANE 2011. Détermination du nombre d'ORNANE 2011 rachetées. Fixation des modalités définitives des Obligations. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant les modalités définitives des Obligations. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le nombre d'ORNANE 2011 rachetées. Visa de l'AMF sur le Prospectus. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'obtention du visa de l'AMF sur le Prospectus et les modalités de mise à disposition du Prospectus. Signature du contrat de garantie avec les banques garantes du placement.
13 novembre 2013	Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'émission des Obligations. Ouverture de la Période de Souscription du Public.
15 novembre 2013	Clôture de la Période de Souscription du Public (17h00).
18 novembre 2013	Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'admission des Obligations

20 novembre 2013	Règlement-livraison des Obligations. Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.
21 novembre 2013	Règlement-livraison du rachat des ORNANE 2011.

#### **5.1.4. Possibilité de réduire la souscription**

Les ordres de souscription dans le cadre du Placement Privé et pendant la Période de Souscription du Public pourront être réduits en fonction de l'importance de la demande. Les réductions seront effectuées selon les usages professionnels.

#### **5.1.5. Montant minimal ou maximum d'une souscription**

Il n'y a pas de minimum et/ou de maximum de souscription.

#### **5.1.6. Date limite et méthode de libération et de livraison des Obligations**

Le prix de souscription des Obligations devra être versé dans son intégralité en espèces. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés chez BNP Paribas Securities Services.

Le règlement-livraison des Obligations interviendra à la Date d'Émission, soit selon le calendrier indicatif de l'émission le 20 novembre 2013.

#### **5.1.7. Modalités de publication des résultats de l'offre**

Le calendrier indicatif de l'émission et les modalités de publication des résultats de l'offre figurent au paragraphe 5.1.3 « Délai et procédure de souscription ».

#### **5.1.8. Procédure d'exercice de tout droit préférentiel de souscription**

Non applicable (voir paragraphe 5.1.1.1 (« Absence de droit préférentiel de souscription ou de délai de priorité »)).

### **5.2. Plan de distribution et allocation de valeurs mobilières**

#### **5.2.1. Catégories d'investisseurs potentiels – restrictions de placement applicables à l'offre**

Dans le cadre du Placement Privé, les investisseurs pourront placer des ordres dans le livre d'ordres (voir paragraphes 5.1.1.2 « Placement Privé – Période de Souscription du Public » et 5.1.3 « Délai et procédure de souscription »).

Pendant la Période de Souscription du Public, les personnes souhaitant souscrire aux Obligations pourront passer des ordres de souscription auprès de leur intermédiaire financier, selon les modalités décrites au paragraphe 5.1.3 « Délai et procédure de souscription ».

La diffusion du Prospectus, l'offre ou la vente des Obligations peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Les établissements chargés du placement se conformeront aux lois et règlements en vigueur dans les pays où les Obligations seront offertes et notamment aux restrictions de placement ci-après.

***Restrictions concernant les États de l'Espace Économique Européen (autres que la France) dans lesquels la Directive Prospectus a été transposée***

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen, autres que la France, ayant transposé la Directive Prospectus (les « **États Membres Concernés** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public d'Obligations rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans un État Membre Concerné. Par conséquent, les Obligations peuvent être offertes dans les États Membres Concernés uniquement :

- (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par la Directive Prospectus ; ou
- (b) à moins de 100 ou, si l'État membre a transposé les dispositions applicables de la Directive Prospectus Modificative, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés au sens de la Directive Prospectus) ; ou
- (c) dans les autres cas ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus au titre de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, la notion d'« **offre au public d'Obligations** » dans tout État Membre Concerné se définit comme toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les Obligations objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces Obligations, telle que cette notion a été, le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré dans le cadre de la transposition de la Directive Prospectus.

L'expression « **Directive Prospectus** » signifie la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 (ainsi que ses modifications, incluant la Directive Prospectus Modificative, dans la mesure où cette dernière a été transposée dans l'État Membre Concerné), et inclut toute mesure de transposition appropriée dans l'État Membre Concerné. L'expression « **Directive Prospectus Modificative** » signifie la Directive 2010/73/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010.

Cette restriction de placement s'ajoute aux autres restrictions de placement applicables dans les États membres ayant transposé la Directive Prospectus.

***Restrictions de placement concernant les États-Unis d'Amérique***

Ni les Obligations, ni aucune des Actions existantes ou nouvelles de la Société n'ont été ou ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique (*U.S. Securities Act of 1933*), telle que modifiée (le « *U.S. Securities Act* »). Les Obligations offertes conformément à ce Prospectus sont offertes et vendues en dehors des États-Unis d'Amérique dans le cadre d'« *offshore transactions* » (telles que définies par la *Regulation S* adoptée en vertu du *U.S. Securities Act*) et conformément à la *Regulation S*.

Les Obligations ainsi que les Actions ne peuvent être et ne seront pas offertes, vendues, exercées ou livrées aux États-Unis d'Amérique, excepté en vertu d'une exonération ou d'une transaction non soumise aux obligations d'enregistrement fixées par le *U.S. Securities Act*. Aucune enveloppe contenant des ordres de souscription d'Obligations offertes sur le fondement du Prospectus ne doit être postée, ou envoyée d'aucune façon, depuis les États-Unis d'Amérique.

Chaque souscripteur d'Obligations offertes sur le fondement du Prospectus sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du présent Prospectus et la livraison des Obligations (1) qu'il se situe en dehors des États-Unis d'Amérique, tel que ce terme est défini dans *Regulation S*, et qu'il ne souscrit pas pour le bénéfice d'une tierce personne située aux États-Unis d'Amérique ; et (2) qu'il acquiert des Obligations dans le cadre d'une « *offshore transaction* » sur le fondement de la Régulation S de *U.S. Securities Act*.

***Restrictions de placement concernant le Royaume-Uni***

Chaque établissement chargé du placement reconnaît :

- qu'il n'a pas communiqué ni fait communiquer et qu'il ne communiquera ni fera communiquer au Royaume-Uni des invitations ou incitations à se lancer dans une activité d'investissement au sens de l'article 21 du Financial Services and Markets Act 2000 (le « **FSMA** ») reçues par lui et relatives aux Obligations, que dans des circonstances où l'article 21(1) du FSMA ne s'applique pas à la Société ; et
- qu'il a respecté et respectera toutes les dispositions du FSMA applicables à tout ce qu'il a entrepris ou entreprendra relativement aux Obligations que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

Le Prospectus ou tout autre document relatif aux Obligations est adressé et destiné uniquement aux personnes situées au Royaume-Uni qui sont des investisseurs qualifiés au sens de l'article 2(1)(e) de la Directive Prospectus (les « **Investisseurs Qualifiés** ») et qui sont (i) des professionnels en matière d'investissement (*investment professionals*) au sens de l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (l'« **Ordre** ») ou, (ii) des sociétés à capitaux propres élevés ou d'autres personnes visées par l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (les personnes mentionnées aux paragraphes (i) et (ii) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »). Les Obligations sont uniquement destinées aux Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Obligations ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Le Prospectus et les informations qu'il contient sont confidentiels et ne devraient pas être adressés, publiés ou reproduits (en tout ou en partie) ou communiqués par ses destinataires à toute autre personne située au Royaume-Uni. Toute personne située au Royaume-Uni autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus et les informations qu'il contient.

#### ***Restrictions de placement concernant le Canada, l'Australie et le Japon***

Les Obligations n'ont pas été offertes ou vendues et ne seront ni offertes ni vendues au Canada, en Australie ou au Japon.

#### **5.2.2. Notification des allocations**

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, HSBC France, Merrill Lynch International et Natixis assureront en concertation avec la Société les allocations des Obligations offertes.

Les investisseurs ayant passé des ordres dans le cadre du Placement Privé seront informés de leurs allocations par Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, HSBC France, Merrill Lynch International et Natixis.

Les personnes ayant passé des ordres pendant la Période de Souscription du Public seront informées de leur allocation par leur intermédiaire financier.

#### **5.3. Fixation des modalités définitives des Obligations et de l'offre**

Les modalités des Obligations ont été fixées à l'issue de la procédure dite de construction du livre d'ordres (voir paragraphe 5.1.1.2 « Placement Privé – Période de Souscription du Public »).

Les Obligations seront émises au pair, soit 84,73 euros, payable en une seule fois à la Date d'Émission.

## **5.4. Placement et garantie de Placement**

### **5.4.1. Coordonnées des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés**

#### **Chefs de File et Teneurs de Livre Associés**

##### **Crédit Agricole Corporate and Investment Bank**

9, quai du Président Paul Doumer  
92920 Paris La Défense Cedex  
France

##### **HSBC France**

103, avenue des Champs-Élysées  
75419 Paris Cedex 08  
France

##### **Merrill Lynch International**

2 King Edward Street  
London EC1A 1HQ  
Royaume-Uni

##### **NATIXIS**

30, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris  
France  
adresse postale:  
47, quai d'Austerlitz  
75013 Paris  
France

### **5.4.2. Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres**

La centralisation du service financier des Obligations (paiement des intérêts, remboursement des Obligations, etc.) et le service des titres (inscription des Obligations au nominatif, conversion des Obligations au porteur, exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, etc.) (l'« **Agent Centralisateur** ») ainsi que les services d'agent de calcul (l'« **Agent de calcul** ») seront assurés par BNP Paribas Securities Services - Les Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin – France.

### **5.4.3. Garantie – Engagement d'abstention / de conservation – Stabilisation**

#### **5.4.3.1. Garantie**

La présente émission fera l'objet d'une garantie de placement par Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, HSBC France, Merrill Lynch International et Natixis, en qualité de Chefs de File et Teneurs de Livre Associés (ensemble, les « **Garants** »), portant sur l'intégralité des Obligations offertes faisant l'objet du placement initial. Aux termes du contrat de garantie, les Garants, agissant conjointement et sans solidarité entre eux, s'engageront à faire leurs meilleurs efforts pour faire souscrire par des investisseurs, ou à défaut, à souscrire eux-mêmes, directement ou par l'intermédiaire de leurs affiliés, les Obligations à la Date d'Émission. Le contrat de garantie comportera une clause de résiliation usuelle pour ce type de contrat et pourra donc être résilié par les Garants (selon les modalités prévues dans le contrat de garantie) jusqu'à la réalisation effective du règlement-livraison des Obligations offertes dans le cadre de la présente opération, notamment dans l'hypothèse où l'une des conditions préalables prévues par le contrat de garantie ne serait pas réalisée à la date de règlement-livraison ou en cas de survenance d'événements majeurs (tels que notamment conflit, crise, événement d'ordre politique, financier ou économique).

En cas de résiliation par les Garants dudit contrat de garantie à la suite de la survenance d'un événement visé ci-dessus, la présente opération serait annulée.

#### 5.4.3.2. Engagement d'abstention de la Société

Conformément au contrat de garantie, la Société s'est engagée à l'égard des Garants, à compter de la date de signature du contrat de garantie et pendant une période de 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Obligations soit jusqu'au 18 février 2014 (inclus), sauf accord écrit préalable des Garants, à ne pas, et à ce que ses filiales s'engagent à ne pas :

- (i) annoncer ou procéder, directement ou indirectement, à l'émission, l'offre, la mise en gage, la cession, l'acquisition d'option de vente, la vente d'option d'achat, ou l'octroi d'option, de droit ou de bon permettant l'acquisition ou de quelque autre manière que ce soit le transfert ou la cession, direct ou indirect, d'Actions, de toute valeur mobilière substantiellement similaire aux Actions ou de toute valeur mobilière donnant droit par conversion, exercice, échange ou de toute autre manière à l'attribution d'Actions ou à toute valeur mobilière substantiellement similaire aux Actions,
- (ii) conclure tout contrat de swap ou convention équivalente transférant à un tiers, en tout ou partie, directement ou indirectement, les effets économiques de la propriété des Actions ou de toute valeur mobilière substantiellement similaire aux Actions.

Les engagements visés au paragraphe précédent ne s'appliqueront pas, sous certaines conditions :

- (i) à l'émission des Obligations,
- (ii) aux Actions nouvelles à émettre et aux Actions existantes à remettre, en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions au titre des Obligations,
- (iii) aux Actions nouvelles à émettre et aux Actions existantes à remettre, en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions au titre des ORNANE 2011,
- (iv) au rachat des ORNANE 2011 dans le cadre de la procédure de construction d'un livre d'ordres inversé ;
- (v) aux Actions à remettre en cas d'exercice des options de souscription ou d'achat existantes,
- (vi) aux Actions et autres valeurs mobilières à émettre dans le cadre de tout plan d'actionnariat salarié existant ou à venir autorisé par l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 24 avril 2013,
- (vii) aux ventes d'Actions dans le cadre d'un contrat de liquidité,
- (viii) aux Actions nouvelles ou existantes à remettre dans le cadre de plans d'attribution gratuite d'actions existants ou à venir autorisés par l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 6 mai 2011,
- (ix) aux Actions à émettre en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes,
- (x) aux Actions et autres valeurs mobilières à émettre dans le cadre d'un apport, d'une fusion, d'un échange, d'une offre d'échange, d'une acquisition ou de toute autre opération de croissance externe financée en tout ou partie en Actions ou autres valeurs mobilières de la Société, ou
- (x) aux transferts intragroupes des Actions et des autres valeurs mobilières de la Société.

#### 5.4.3.3. Stabilisation – Interventions sur le marché

Non applicable.

#### **5.4.4. Date de signature du contrat de garantie**

Le contrat de garantie sera signé à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, le 12 novembre 2013. Le règlement-livraison des Obligations au titre de ce contrat est prévu le 20 novembre 2013.

## **6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION DES OBLIGATIONS**

### **6.1. Admission aux négociations et modalités de négociation des Obligations**

Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris. Leur cotation est prévue le 20 novembre 2013, sous le code ISIN FR0011629344.

Aucune demande d'admission sur un autre marché n'est envisagée à ce jour.

Les conditions de cotation des Obligations seront fixées dans un avis qui sera diffusé par Euronext Paris.

### **6.2. Place de cotation des titres financiers de même catégorie que les Obligations**

Les ORNANE 2011 sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris, code ISIN FR0011050111.

### **6.3. Contrat de liquidité sur les Obligations**

La Société n'a mandaté aucun intermédiaire pour assurer la liquidité des Obligations et aucun intermédiaire, à la connaissance de la Société, n'a pris un tel engagement.

Par ailleurs, la Société a mis en place un contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas signé dans le but de favoriser la liquidité des Actions et une plus grande régularité de leur cotation.



## **7. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

### **7.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre**

Néant.

### **7.2. Informations contenues dans la Note d'Opération examinées par les Commissaires aux comptes**

En application de l'article 212-15 du Règlement général de l'AMF, les Commissaires aux comptes de la Société ont effectué une lecture d'ensemble du Prospectus et ont établi une lettre de fin de travaux à destination de la Société qui l'a transmise à l'AMF (voir paragraphe 1.2 « Attestation du responsable du Prospectus »).

### **7.3. Rapport d'expert**

Néant.

### **7.4. Informations contenues dans la Note d'Opération provenant d'une tierce partie**

Néant.

### **7.5. Notation de l'émission**

Foncière des Régions est notée BBB- avec une perspective stable par l'agence de notation Standard & Poor's.

Standard & Poor's a indiqué que les Obligations devraient être notées BBB-. Cette notation sera confirmée par Standard & Poor's par voie de communiqué de presse publié postérieurement au règlement-livraison de l'émission.

Standard & Poor's est établi dans l'Union Européenne, enregistré conformément au Règlement (CE) n°1060/2009 du Parlement Européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit, tel que modifié (le « **Règlement ANC** ») et inscrit sur la liste des agences de notation enregistrées telle que publiée sur le site Internet de l'Autorité européenne des marchés financiers conformément au Règlement ANC.

## **8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LES ACTIONS REMISES LORS DE L'EXERCICE DU DROIT À L'ATTRIBUTION D'ACTIONS**

### **8.1. Description des Actions qui seront remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

#### **8.1.1. Nature, catégorie et jouissance des Actions remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

##### (a) Nature et catégorie

Les Actions nouvelles et/ou existantes émises ou remises, le cas échéant, lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions seront des Actions ordinaires de même catégorie que les Actions existantes de la Société, qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts (voir paragraphe 8.1.5 « Droits attachés aux Actions »).

À la date du présent Prospectus, le capital social de la Société est de 188 991 333 euros et est divisé en 62 997 111 Actions ordinaires d'une valeur nominale de 3 euros chacune toutes entièrement libérées et réparties entre les actionnaires en proportion de leurs droits dans la Société, admises aux négociations sous le libellé « FDR » sur Euronext Paris (code ISIN FR0000064578). L'action est classée dans les secteurs ICB 8000, "*Sociétés financières*", 8600, "*Real Estate*", 8670, "*Real Estate Investment Trusts*" et 8671, "*Industrial & Office REITs*".

##### (b) Jouissance des Actions émises ou remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions - Droits aux dividendes

###### *Actions nouvelles de la Société émises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions*

Les Actions nouvelles émises à la suite de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions porteront jouissance au premier jour de l'exercice précédant l'exercice au cours duquel elles auront été émises et conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux Actions, étant entendu que, dans l'hypothèse où la Record Date d'un dividende (ou d'un acompte sur dividende) interviendrait entre la Date d'Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions et la date de livraison des Actions, les Obligataires n'auront pas droit à ce dividende (ou cet acompte sur dividende) et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre sous réserve, le cas échéant, du droit à ajustement prévu au paragraphe 4.17.7 « Maintien des droits des porteurs d'Obligations ».

Il est rappelé que conformément aux paragraphes 4.17.5 « Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions » et 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires », les Obligataires bénéficient du droit à ajustement du Taux de Conversion jusqu'à la date de livraison des Actions (exclue).

###### *Actions existantes de la Société remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions*

Les Actions existantes remises à la suite de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions seront des Actions ordinaires existantes portant jouissance courante qui conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux Actions, étant entendu que, dans l'hypothèse où la Record Date d'un dividende (ou d'un acompte sur dividende) interviendrait entre la Date d'Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions et la date de livraison des Actions, les Obligataires n'auront pas droit à ce dividende (ou cet acompte sur dividende) et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre sous réserve, le cas échéant, du droit à ajustement prévu au paragraphe 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires ».

Il est en effet rappelé que conformément aux paragraphes 4.17.5 « Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions » et 4.17.7 « Maintien des droits des Obligataires », les Obligataires bénéficient du droit à ajustement du Taux de Conversion jusqu'à la date de livraison des Actions (exclue).

##### (c) Cotation

Voir paragraphe 8.1.7 « Cotation des Actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions ».

### **8.1.2. Droit applicable et tribunaux compétents**

Les Actions existantes et les Actions nouvelles ont été, et seront, respectivement, émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

### **8.1.3. Forme et mode d'inscription en compte des Actions émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

Les Actions nouvelles ou existantes, émises ou remises, le cas échéant, sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions revêtiront la forme nominative ou au porteur au choix des Obligataires.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de Foncière des Régions, pour les Actions conservées sous la forme nominative pure ; ou
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et de Foncière des Régions, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ; ou
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les Actions conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les Actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des Actions résultera de leur inscription au compte-titres du titulaire.

### **8.1.4. Devise d'émission des Actions**

La devise d'émission des Actions est l'euro.

### **8.1.5. Droits attachés aux Actions**

Les Actions existantes sont et les Actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions sont décrits ci-après :

#### ***Droit à dividendes - Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur***

Les Actions existantes et/ou nouvelles remises ou émises, le cas échéant, lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 8.1.1 (b) « Nature, catégorie et jouissance des actions émises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions – Jouissance des Actions émises ou remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions – Droits aux dividendes ».

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en Actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des Actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir ci-après).

### ***Retenue à la source et prélèvement sur les dividendes***

#### *Prélèvement de 20% de l'article 208 C II ter du Code général des impôts*

Dans l'hypothèse où (i) un ou plusieurs actionnaires agissant de concert (autres que des personnes physiques) viendrait(ent) à détenir directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividende de la Société, et (ii) les produits perçus par ce ou ces actionnaires ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés français ou à un impôt étranger équivalent, la Société sera tenue d'acquitter le prélèvement de 20% du montant de ces sommes conformément à l'article 208 C II ter du Code général des impôts.

#### *Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français*

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résumant les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents fiscaux de France, qui détiendront des Actions autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France et qui recevront des dividendes à raison de ces actions. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, qui serait imposé selon le régime de l'article 206-5 du Code général des impôts s'il avait son siège en France et qui remplit les critères prévus par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-IS-CHAMP-10-50-10-20-20120912) ou lorsque le bénéficiaire est un organisme de placement collectif répondant à certaines conditions et à (ii) 30 % dans les autres cas.

Toutefois, indépendamment du lieu de résidence et du statut du bénéficiaire, s'ils sont payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %. La liste des États et territoires non coopératifs est publiée par arrêté interministériel et mise à jour annuellement.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment des conventions fiscales applicables le cas échéant.

Les dividendes distribués par la Société et provenant de son secteur soumis à l'impôt sur les sociétés peuvent bénéficier d'autres exonérations que celles visées ci-dessus.

Il appartient aux actionnaires concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer notamment s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la nouvelle législation relative aux États et territoires non coopératifs et/ou de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source.

Les actionnaires sont également invités à se renseigner sur les modalités pratiques d'application des conventions fiscales internationales telles que notamment prévues par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-INT-DG-20-20-20-20120912) relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Enfin, les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

#### *Retenue à la source sur les dividendes versés à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France*

Les dividendes versés à des personnes physiques fiscalement domiciliées France sont, sous réserve de certaines exceptions, soumis à un prélèvement à la source non libératoire au taux de 21 %, calculé sur le montant brut des dividendes, imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le paiement a été réalisé, et aux contributions sociales (CSG, CRDS et autres contributions liées) au taux effectif de 15,5 %, également prélevées à la source.

#### ***Droit de vote***

Le droit de vote attaché aux Actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L.225-122 du Code de commerce).

Sans préjudice des obligations d'informer la Société et l'AMF en cas de franchissement des seuils de détention fixés par la loi et le Règlement général de l'AMF, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1 %) du capital ou des droits de vote de la Société, ou un quelconque multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer celle-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai de 5 jours de bourse à compter de la date à laquelle ce seuil a été dépassé et d'indiquer également le nombre de titres qu'elle détient donnant accès à terme au capital social, et le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. En cas de non-respect de cette obligation statutaire, les actionnaires détenant ensemble au moins 1 % du capital peuvent demander, à l'occasion d'une assemblée, que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées de droit de vote dans les assemblées d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Conformément à l'article 8.2 de statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire Concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif.

Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

### ***Droit préférentiel de souscription***

Les Actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs Actions, un droit de préférence à la souscription des Actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'Action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L.225-132 et L.228-91 à L.228-93 du Code de commerce).

### ***Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation***

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des Actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L.237-29 du Code de commerce).

### ***Clauses de rachat - clauses de conversion***

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat particulière ou de conversion des Actions.

### ***Identification des détenteurs de titres***

La Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres de capital, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres de capital détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont lesdits titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central, a la faculté de demander, soit par l'entremise de ce dépositaire central soit directement, dans les mêmes conditions et sous peine des sanctions, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers l'identité des propriétaires des titres ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux (articles L.228-2 et suivants du Code de commerce).

### **8.1.6. Résolutions et autorisations en vertu desquelles les Actions seront remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

Voir paragraphe 4.13 « Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises ».

### **8.1.7. Cotation des Actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

#### ***Actions nouvelles de la Société émises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions***

Les Actions nouvelles qui seront émises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions feront l'objet de demandes d'admission périodiques aux négociations sur Euronext Paris. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions existantes, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, dès leur admission aux négociations sur la même ligne de cotation que les Actions existantes sous le même code ISIN FR0000064578.

### *Actions existantes de la Société remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions*

Les Actions existantes remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions seront immédiatement négociables en bourse.

#### **8.1.8. Restriction à la libre négociabilité des Actions**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des Actions composant le capital de la Société ou qui seront remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.

Voir toutefois le paragraphe 5.2.1 « Catégories d'investisseurs potentiels – restrictions de placement applicables à l'offre » en ce qui concerne les restrictions applicables à l'offre.

#### **8.1.9. Réglementation française en matière d'offres publiques**

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

##### 8.1.9.1. Offre publique obligatoire

L'article L.433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres de capital y compris les titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

##### 8.1.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L.433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

#### **8.1.10. Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours**

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

#### **8.1.11. Incidence de la conversion ou de l'échange sur la situation des actionnaires**

Les hypothèses retenues pour les besoins des calculs ci-après sont les suivantes :

- Taux de Conversion égal à 1 ;
- Les capitaux propres consolidés sont les capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2013 tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2013 et tels qu'ajustés dans les conditions décrites à la note 2.2.8 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2013. Ces ajustements ont pour objectif de refléter l'impact de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements et ont été établis sur la base des hypothèses suivantes : (i) au jour de la clôture de l'offre publique d'échange, Foncière des Régions détiendrait environ 60% du capital de Foncière Développement Logements, et (ii) Foncière des Régions procéderait à une augmentation du capital de 5 153 148 actions au prix d'émission de 62 euros par action. A titre de comparaison, au terme de l'offre publique d'échange, Foncière des Régions détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements et 5 100 419 actions ont été créées ;

- Un nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements de 5 153 148 actions (correspondant à l'hypothèse retenue dans la note 2.2.8 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2013). A titre de comparaison, au terme de l'offre publique d'échange, 5 100 419 actions ont été créées ; et
- les Obligations seront comptabilisées en totalité en dettes financières et évaluées à leur juste valeur par contrepartie du compte de résultat.

### **Dilution en cas de remise d'actions nouvelles et/ou existantes uniquement**

#### **Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres**

A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, l'incidence de l'émission et de la conversion en Actions nouvelles ou de l'échange en Actions existantes de la totalité des Obligations sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2013 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2013 et ajustés dans les conditions décrites à la note 2.2.8 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2013 afin de refléter l'impact de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2013, augmenté du nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements, après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée (1)
Avant émission des Obligations	66,90	67,85
Après émission des Obligations et exercice du Droit à l'Attribution d'Actions	67,99	68,79

(1) En cas d'exercice de l'intégralité des options de souscription d'actions de la Société, exerçables ou non, attribuées au 30 juin 2013, d'acquisition définitive de la totalité des actions attribuées gratuitement au 30 juin 2013 et d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2011 en circulation au 30 juin 2013 et à la suite de la procédure de rachat décrite ci-dessus.

#### **Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire**

A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre uniquement des Actions nouvelles en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, l'incidence de l'émission d'Actions nouvelles lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pour la totalité des Obligations sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (*calculs effectués sur la base du nombre d'Actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2013, augmenté du nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non diluée	Base diluée (1)
Avant émission des Obligations	1,00%	0,91%
Après émission des Obligations et exercice du Droit à l'Attribution d'Actions	0,94%	0,86%

(1) En cas d'exercice de l'intégralité des options de souscription d'actions de la Société, exerçables ou non, attribuées au 30 juin 2013, d'acquisition définitive de la totalité des actions attribuées gratuitement au 30 juin 2013 et d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2011 en circulation au 30 juin 2013 et à la suite de la procédure de rachat décrite ci-dessus.



## **Dilution en cas de remise d'un montant en numéraire et d'Actions nouvelles et/ou existantes**

### **Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres**

A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre un montant en numéraire correspondant à la valeur nominale des Obligations, et un montant en actions correspondant à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions (sachant que la Société pourrait opter pour tout autre combinaison de paiement en actions et en numéraire), l'incidence de l'émission d'Actions nouvelles ou de la remise d'Actions existantes sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pour la totalité des Obligations sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2013 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2013 et ajustés dans les conditions décrites à la note 2.2.8 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2013 afin de refléter l'impact de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2013, augmenté du nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements, après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)					
	Un cours moyen de l'action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation soit 93,20 euros		Un cours moyen de l'action égal à 130% de la valeur nominale de l'Obligation soit 110,15 euros		Un cours moyen de l'action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation soit 169,46 euros	
	Base non diluée	Base diluée (1)	Base non diluée	Base diluée (1)	Base non diluée	Base diluée (1)
Avant émission des Obligations	66,90	67,85	66,90	67,85	66,90	67,85
Après émission des Obligations et exercice du Droit à l'Attribution d'Actions (2)	66,50	67,49	65,91	66,93	64,79	65,90

(1) En cas d'exercice de l'intégralité des options de souscription d'actions de la Société, exerçables ou non, attribuées au 30 juin 2013, d'acquisition définitive de la totalité des actions attribuées gratuitement au 30 juin 2013 et d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2011 en circulation au 30 juin 2013 et à la suite de la procédure de rachat décrite ci-dessus.

(2) Aucune création de fonds propres n'est prise en compte dans ce cas, car les Obligations sont comptabilisées en mark-to-market, entraînant des pertes/gains enregistrés progressivement dans le compte de résultats, et qui diminuent d'autant l'augmentation de capitaux propres..

### **Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire**

A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre un montant en numéraire correspondant à la valeur nominale des Obligations, et un montant en actions correspondant à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions (sachant que la Société pourrait opter pour tout autre combinaison de paiement en actions et en numéraire), l'incidence de l'émission d'Actions nouvelles lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pour la totalité des Obligations sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (*calculs effectués sur la base du nombre d'Actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2013, augmenté du nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)					
	Un cours moyen de l'action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation soit 93,20 euros		Un cours moyen de l'action égal à 130% de la valeur nominale de l'Obligation soit 110,15 euros		Un cours moyen de l'action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation soit 169,46 euros	
	Base non diluée	Base diluée (1)	Base non diluée	Base diluée (1)	Base non diluée	Base diluée (1)
Avant émission des Obligations	1,00%	0,91%	1,00%	0,91%	1,00%	0,91%
Après émission des Obligations et exercice du Droit à l'Attribution d'Actions	0,99%	0,90%	0,99%	0,90%	0,97%	0,88%

(1) En cas d'exercice de l'intégralité des options de souscription d'actions de la Société, exerçables ou non, attribuées au 30 juin 2013, d'acquisition définitive de la totalité des actions attribuées gratuitement au 30 juin 2013 et d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2011 en circulation au 30 juin 2013 et à la suite de la procédure de rachat décrite ci-dessus.

### **Dilution en cas de remise d'un montant en numéraire uniquement**

#### **Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres**

A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société choisirait de verser uniquement un montant en numéraire en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, l'incidence de la remise de ce montant en numéraire pour la totalité des Obligations sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2013 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2013 et ajustés dans les conditions décrites à la note 2.2.8 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2013 afin de refléter l'impact de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2013, augmenté du nombre d'actions émises à raison de la réalisation de l'offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements, après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée (1)
Avant émission des Obligations	66,90	67,85
Après émission des Obligations et exercice du Droit à l'Attribution d'Actions	66,90	67,85

(1) En cas d'exercice de l'intégralité des options de souscription d'actions de la Société, exerçables ou non, attribuées au 30 juin 2013, d'acquisition définitive de la totalité des actions attribuées gratuitement au 30 juin 2013 et d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2011 en circulation au 30 juin 2013 et à la suite de la procédure de rachat décrite ci-dessus.

#### **Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire**

Dans l'hypothèse où la Société choisirait de remettre un montant en numéraire uniquement en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, la participation de l'actionnaire ne sera pas affectée.