



## FONCIERE DES REGIONS

Société anonyme à conseil d'administration au capital de 206 273 556 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, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec délai de priorité à titre irréductible des actionnaires, de 4 414 597 actions nouvelles à souscrire en numéraire au prix unitaire de 78,79 euros dans le cadre d'une augmentation de capital d'un montant brut (prime d'émission incluse) de 347 826 097,63 euros, susceptible, en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension, d'être porté à 5 076 786 actions nouvelles à souscrire en numéraire au prix unitaire de 78,79 euros dans le cadre d'une augmentation de capital d'un montant brut (prime d'émission incluse) de 399 999 968,94 euros ; et
- l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« **Euronext Paris** ») desdites actions nouvelles.

**Délai de priorité : du 10 janvier 2017 au 12 janvier 2017 (inclus)**  
**Période de souscription : du 10 janvier 2017 au 12 janvier 2017 (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 de son règlement général, notamment des articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») a apposé le visa n°17-007 en date du 9 janvier 2017 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 que le document est complet et compréhensible et que 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, déposé auprès de l'AMF le 23 mars 2016 sous le numéro D.16-0192 (le « **Document de Référence** ») ;
- d'une actualisation du Document de Référence de Foncière des Régions, déposée auprès de l'AMF le 9 janvier 2017 sous le numéro D.16-0192-A01 (l'« **Actualisation** ») ;
- de la présente note d'opération ; et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la présente note d'opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de Foncière des Régions, 18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz. Le Prospectus peut également être consulté sur le site Internet de la Société ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

#### Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés

**BofA Merrill Lynch**

**Crédit Agricole CIB**

**Morgan Stanley**

**Natixis**

#### Teneur de Livre Passif

**UniCredit Corporate & Investment Banking**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>RÉSUMÉ DU PROSPECTUS .....</b>	<b>1</b>
<b>1. PERSONNE RESPONSABLE DU PROSPECTUS .....</b>	<b>20</b>
1.1 Responsable du prospectus .....	20
1.2 Attestation du responsable du prospectus .....	20
1.3 Responsable de l'information financière .....	20
<b>2. FACTEURS DE RISQUE LIES A L'OFFRE.....</b>	<b>21</b>
<b>3. INFORMATIONS ESSENTIELLES.....</b>	<b>24</b>
3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net .....	24
3.2 Capitaux propres et endettement.....	24
3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre .....	25
3.4 Raisons de l'Offre.....	26
<b>4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION .....</b>	<b>27</b>
4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation.....	27
4.2 Droit applicable et tribunaux compétents .....	27
4.3 Forme et inscription en compte des actions.....	27
4.4 Devise .....	27
4.5 Droits attachés aux actions .....	28
4.6 Autorisations.....	30
4.6.1 Assemblée générale de la Société ayant autorisé l'émission .....	30
4.6.2 Conseil d'administration de la Société ayant décidé l'émission.....	33
4.6.3 Décision du Directeur Général.....	33
4.7 Date prévue d'admission et de règlement-livraison des actions.....	33
4.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions .....	33
4.9 Réglementation française en matière d'offre publique .....	34
4.9.1 Offre publique obligatoire .....	34
4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire.....	34
4.10 Offres publiques d'achat initiées par des tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.....	34
4.11 Régime fiscal applicable aux Actions Nouvelles.....	34
4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France .....	35
4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France .....	39

<b>5.</b>	<b>CONDITIONS DE L'OFFRE.....</b>	<b>42</b>
5.1	Conditions de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités des demandes de souscription.....	42
5.1.1	Conditions de l'Offre.....	42
5.1.2	Montant de l'Offre.....	42
5.1.3	Procédure et période de l'Offre.....	42
5.1.4	Révocation ou suspension de l'Offre.....	45
5.1.5	Réduction de la souscription.....	45
5.1.6	Montant minimum et/ou maximum de souscription.....	45
5.1.7	Révocation des ordres de souscription.....	46
5.1.8	Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Nouvelles.....	46
5.1.9	Publication des résultats de l'Offre.....	46
5.1.10	Droit préférentiel de souscription.....	46
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières.....	47
5.2.1	Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'Offre et le délai de priorité seront ouverts - Restrictions applicables à l'Offre et au délai de priorité.....	47
5.2.2	Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance.....	49
5.2.3	Information pré-allocation.....	50
5.2.4	Notification aux investisseurs.....	50
5.2.5	Clause d'Extension.....	50
5.2.6	Option de Surallocation.....	50
5.3	Prix de Souscription.....	50
5.3.1	Fixation du Prix de Souscription.....	50
5.3.2	Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription.....	51
5.3.3	Disparité de prix.....	51
5.4	Placement et garantie.....	51
5.4.1	Coordonnées des Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.....	51
5.4.2	Coordonnées du Teneur de Livre Passif.....	51
5.4.3	Coordonnées de l'établissement en charge du service des titres, du service financier et dépositaire.....	51
5.4.4	Garantie.....	52
5.4.5	Date de signature du contrat de garantie.....	53
<b>6.</b>	<b>ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION .....</b>	<b>54</b>
6.1	Admission aux négociations.....	54
6.2	Autres places de cotation existantes.....	54
6.3	Offres concomitantes d'actions.....	54
6.4	Contrat de liquidité sur actions.....	54

6.5	Stabilisation .....	54
<b>7.</b>	<b>DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAIANT LES VENDRE.....</b>	<b>55</b>
<b>8.</b>	<b>DEPENSES LIEES A L'OFFRE .....</b>	<b>56</b>
<b>9.</b>	<b>DILUTION .....</b>	<b>57</b>
9.1	Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres.....	57
9.2	Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire .....	57
<b>10.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>58</b>
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'Offre .....	58
10.2	Responsables du contrôles des comptes .....	58
10.3	Rapport d'expert .....	58
10.4	Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie .....	58

## REMARQUES GÉNÉRALES

La présente note d'opération a été rédigée sur la base de l'annexe III du règlement européen n° 809-2004 du 29 avril 2004. Le résumé du Prospectus a été rédigé sur la base de l'annexe XXII du règlement européen délégué n°486/2012 du 30 mars 2012.

Dans le Prospectus, 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.

### *Informations prospectives*

Le Prospectus contient des déclarations sur les perspectives d'avenir et les stratégies de croissance du Groupe. Ces déclarations sont parfois identifiées par l'utilisation du futur ou du conditionnel, ou par l'utilisation de termes prospectifs tels que « considère », « envisage », « vise », « attend », « croit », « a l'intention », « devrait », « anticipe », « estime », « pense », « souhaite » et « pourrait » ou, le cas échéant, par la forme négative de ces termes et d'autres expressions semblables, ou par une terminologie similaire. Ces informations ne constituent pas, par nature, des informations historiques et ne devront pas être interprétées comme la garantie de performances futures. Ces informations sont basées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société. Ces informations sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées à l'environnement économique, financier, concurrentiel ou réglementaire. Ces informations sont contenues dans plusieurs paragraphes du Prospectus et comprennent des déclarations relatives aux intentions, aux estimations, ainsi qu'aux objectifs à l'égard des marchés, des stratégies, de la croissance, des résultats, de la situation financière et des liquidités du Groupe. Les déclarations prospectives du Groupe ne sont valables qu'à la date du Prospectus. Sauf dans le cadre de toute obligation légale ou réglementaire qui lui serait applicable, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des prévisions contenues dans le Prospectus afin de refléter un quelconque changement concernant ses perspectives ou un quelconque changement dans les événements, les conditions ou les circonstances à partir desquelles les déclarations prospectives contenues dans le Prospectus ont été réalisées. Le Groupe opère dans un environnement concurrentiel en constante évolution. Il est donc impossible d'anticiper l'ensemble des risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'avoir un impact sur l'activité ou la mesure dans laquelle la survenance d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux énoncés dans les déclarations prospectives, étant précisé que la Société ne peut garantir la réalisation effective des déclarations prospectives contenues dans le Prospectus.

### *Informations sur le marché et la concurrence*

Le Prospectus inclut des informations relatives au secteur d'activité du Groupe et à sa position concurrentielle. Certaines des informations contenues dans le Prospectus sont des informations accessibles au public que la Société considère comme fiables, mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour recueillir, analyser ou calculer des données de marché aboutirait aux mêmes résultats. Compte tenu de l'évolution rapide et dynamique qui marque le secteur d'activité dans lequel le Groupe opère, il est possible que ces informations s'avèrent erronées ou ne soient plus à jour. En conséquence, les activités du Groupe peuvent évoluer d'une façon différente de celle décrite dans le Prospectus.

### ***Facteurs de risque***

Les investisseurs sont invités à examiner attentivement les facteurs de risque décrits à la section 1.10. « Facteurs de risque » du Document de Référence, tels que mis à jour dans l'Actualisation, et au chapitre 2 de la présente note d'opération. La réalisation de tout ou partie de ces risques pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, la réputation, les résultats d'exploitation, la situation financière ou les perspectives d'avenir du Groupe. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par le Groupe à la date du Prospectus, pourraient produire le même effet défavorable.

### ***Arrondis des chiffres***

Certains chiffres (y compris les données exprimées en milliers ou en millions d'euros ou de dollars) et les pourcentages présentés dans le Prospectus ont été arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent légèrement différer de ceux obtenus par l'addition des valeurs exactes (non arrondis) de ces mêmes chiffres.

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°17-007 en date du 9 janvier 2017 de l'AMF

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

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

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Éléments donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie des valeurs mobilières et du type d'émetteur concerné. Dans ce cas, une description sommaire de l'Éléments 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 titres financiers 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 Économique 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 le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du règlement général de l'AMF, 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 essentielles permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.</p>
<b>A.2</b>	<b>Consentement de la Société</b>	Sans objet.

### Section B – Émetteur

<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>	Siège social : 18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz. Forme juridique : société anonyme à conseil d'administration. Droit applicable : droit français. Pays d'origine : France.

<p><b>B.3</b></p>	<p><b>Nature des opérations et principales activités</b></p>	<p>Foncière des Régions est une société foncière ayant opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« <b>SIIC</b> »), spécialisée à titre principal dans l'acquisition, la construction, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location, d'immeubles, terrains et droits assimilés, la détention de participation dans des sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes ou sociétés.</p> <p>Foncière des Régions détenait, au 30 juin 2016, un patrimoine d'une valeur d'expertise totale de 18 milliards d'euros (12 milliards d'euros en Part du Groupe) réparti en France et en Europe.</p> <p>Foncière des Régions est présente sur le marché des bureaux en France et en Italie. Le Groupe déploie également son activité sur deux autres secteurs stratégiques que sont le résidentiel en Allemagne et l'hôtellerie en Europe.</p>
<p><b>B.4a</b></p>	<p><b>Principales tendances récentes ayant des répercussions sur la Société et ses secteurs d'activité</b></p>	<p><i>Principales tendances pour les neuf premiers mois de l'année 2016</i></p> <p>Pour les neuf premiers mois de l'année 2016, les principales tendances concernant Foncière des Régions et son activité ont été les suivantes :</p> <p><i>Rythme élevé d'investissements sur les trois métropoles européennes de Foncière des Régions</i></p> <p>A fin septembre 2016, ce sont 1,4 milliard d'euros Part du Groupe d'investissements qui ont fait l'objet d'engagements contractuels. Actif sur l'ensemble de ses marchés, Foncière des Régions tire profit une nouvelle fois de son savoir-faire reconnu et renforce la qualité et le potentiel de croissance de son patrimoine et de ses loyers. Près de 80% des investissements ont été concentrés à Paris, Berlin et Milan et le rendement moyen ressort à 6,3%.</p> <p>En Bureaux France (286 millions d'euros Part du Groupe), le Groupe a notamment acquis le siège du Groupe Vinci (38 000 m<sup>2</sup> pour 129 millions d'euros et 7,8% de rendement) à Reuil-Malmaison, un quartier d'affaires clé du Grand Paris, en particulier pour les grands groupes. La politique active de pipeline de développement s'est poursuivie avec la livraison de 6 projets sur l'année 2016, pour 36 450 m<sup>2</sup> loués à 93%, représentant un coût de revient de 207 millions d'euros (130 millions d'euros Part du Groupe).</p> <p>En Bureaux Italie (240 millions d'euros Part du Groupe), trois nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'engagements contractuels cette année, pour 58 millions d'euros Part du Groupe et un rendement moyen de 6,7%, ont permis de poursuivre le renforcement du Groupe dans les quartiers d'affaires reconnus de Milan, dont un immeuble de bureaux de 10 500 m<sup>2</sup> a notamment fait l'objet d'engagements contractuels au troisième trimestre pour 24,5 millions d'euros (13 millions d'euros Part du Groupe) et un rendement moyen de 6,9%. Enfin, au cours de l'année, le Groupe a doublé son pipeline de développement à 139 millions d'euros Part du Groupe, essentiellement à Milan.</p> <p>En Résidentiel allemand, ce sont 321 millions d'euros Part du Groupe d'acquisitions qui ont été réalisées depuis le début d'année, à 72% à Berlin. Sur le troisième trimestre, 140 millions d'euros Part du Groupe d'actifs ont fait l'objet d'engagements contractuels, pour un rendement brut de 4,7% et de 6,0% sur la base des loyers de marché (supérieurs de 30% aux loyers en place). La majeure partie des actifs est située dans le centre de Berlin, ainsi que dans les villes dynamiques de Hambourg, Düsseldorf et Cologne.</p> <p>Enfin, en Hôtellerie en Europe (512 millions d'euros Part du Groupe), Foncière des Régions a renforcé son exposition sur les marchés européens porteurs, en particulier en Allemagne, au travers de 295 millions d'euros Part du Groupe d'investissements, situés à près de 80% dans un marché allemand en croissance. Foncière des Régions s'est aussi renforcée au capital de sa filiale hôtelière FDM et en détient 49,9%, à l'issue de l'offre publique d'échange, contre</p>

43,1% précédemment. Cela représente l'équivalent de 217 millions d'euros d'actifs.

L'amélioration de la qualité du patrimoine et du potentiel de croissance se poursuit par ailleurs via 454 millions d'euros Part du Groupe de nouvelles cessions engagées et 786 millions d'euros de ventes réalisées. Depuis le début d'année, le Groupe a réduit son exposition aux logements *non core* en France (ensemble des logements) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (logements situés dans des marchés moins porteurs ou qui présentent à terme des risques de dépenses d'investissement), en hôtels Accor en France et est sorti de la Santé (cession du portefeuille santé à Primonial Reim) avec une marge de 25% sur la valeur d'expertise.

*Activité locative : la bonne dynamique se perpétue sur le troisième trimestre*

Depuis le début d'année, plus de 100 000 m<sup>2</sup> de nouveaux baux ont été signés, dont plus de 57 000 m<sup>2</sup> en Bureaux Italie. Cela représente 25 millions d'euros (18 millions d'euros Part du Groupe) de nouveaux loyers pour le Groupe, l'essentiel portant effet à la livraison des actifs en développement, courant 2017 et 2018.

La bonne performance locative du premier semestre s'est prolongée au cours du troisième trimestre. En Bureaux France, Foncière des Régions a signé pour plus de 16 000 m<sup>2</sup> de nouveaux baux, en particulier sur les immeubles du pipeline de développement, comme Silex1 à Lyon (+1 600 m<sup>2</sup>) et Calypso à Marseille (+1 400 m<sup>2</sup>).

A cela s'ajoutent 441 000 m<sup>2</sup> de baux renouvelés depuis le début d'année, représentant 24% des loyers annualisés en Bureaux France et faisant ressortir une hausse moyenne de 1,2% sur les loyers en place.

En Bureaux Italie, Foncière des Régions a renforcé son plan d'amélioration du taux d'occupation hors immeubles Telecom Italia (de 91,0%). Lancé fin 2015, ce plan vise à réaliser 37 millions d'euros Part du Groupe de dépenses d'investissement et à générer 10 millions d'euros Part du Groupe de loyers additionnels. D'ores et déjà 44% des loyers ont fait l'objet d'engagements contractuels. Sur le trimestre, le Groupe a pré-loué 6 700 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Corso Ferrucci à Turin (45 600 m<sup>2</sup>) et a signé avec le groupe hôtelier Meininger, la location de Monte Titano (6 000 m<sup>2</sup>) à Milan, immeuble de bureaux qui sera transformé en hôtel.

*Hausse des loyers de 3,8% à fin septembre 2016*

Les revenus locatifs à fin septembre 2016 s'établissent à 674 millions d'euros à 100% et 431 millions d'euros Part du Groupe, en croissance de 3,8% sur un an. Cette bonne dynamique tient :

- aux livraisons d'actifs en 2015 et aux acquisitions 2016 en Bureaux France (croissance des loyers de 4,4%),
- au rythme élevé d'acquisitions en 2015 et 2016 en Résidentiel allemand (+15%), et
- au renforcement en Hôtels en Europe (+2,9%).

La baisse de 4,3% des loyers en Italie provient des cessions réalisées en 2015 et de l'impact de l'accord locatif signé avec Telecom Italia en avril 2015.

A périmètre constant, les loyers restent stables dans un contexte d'absence d'inflation. La contre-performance en Hôtels en raison des attentats (-3,7%, dont -9,3% sur les loyers variables AccorHotels) a été compensée par la bonne performance en Résidentiel allemand (+3,1%, dont +5,0% à Berlin). En Italie (-0,2% à périmètre constant), la croissance de 2,1% sur le portefeuille hors Telecom Italia traduit les premiers effets positifs du plan d'amélioration du taux d'occupation.



Société, la répartition du capital et des droits de vote de la Société était la suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques <sup>(1)</sup>	% des droits de vote exerçables en assemblée générale <sup>(2)</sup>
Public	30 128 104	43,82	43,82	43,88
Groupe Delfin <sup>(3)</sup>	19 094 000	27,77	27,77	27,81
Groupe Covéa	8 516 275	12,38	12,38	12,40
Assurances du Crédit Mutuel	6 016 042	8,75	8,75	8,76
Groupe Crédit Agricole	4 906 622	7,14	7,14	7,15
Titres auto-détenus	96 809	0,14	0,14	-
<b>TOTAL</b>	<b>68 757 852</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(1) Ces pourcentages sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions temporairement privées de droit de vote.

(2) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées de droit de vote.

(3) Delfin SARL est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin SARL a une activité principalement financière et détient des participations et détient le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment. Elle détient aussi le contrôle de Luxottica Group, leader mondial dans la production, distribution en gros et vente au détail de lunettes de vue et de soleil.

A 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.

A 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.

La Société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

**B.7 Informations financières historiques clés sélectionnées**

Les informations financières présentées ci-après sont extraites de l'état de la situation financière et du compte de résultat consolidés de Foncière des Régions pour les exercices clos les 31 décembre 2015, 2014 et 2013 et les périodes de six mois closes les 30 juin 2016 et 2015, établis conformément au référentiel de normes internationales financières (IFRS), tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2015, 2014 et 2013 ont été audités. Les comptes consolidés condensés pour les périodes de six mois closes le 30 juin 2016 et 2015 ont fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes de la Société.

**Compte de résultat consolidé (format EPRA)**

En milliers d'euros	Exercice clos le 31 décembre			Semestre clos le 30 juin	
	2015	2014	2013	2016	2015
Loyers nets	810 079	799 206	764 822	412 689	399 189
Coûts de fonctionnement nets	-89 471	-85 295	-65 935	-48 443	-45 479
Résultat opérationnel courant	676 245	708 875	705 747	363 931	359 814
Résultat opérationnel	1 107 582	878 171	718 954	788 171	583 118
Coût de l'endettement financier	-265 477	-282 174	-307 353	-113 821	-123 869

net					
Résultat net de la période (part du Groupe)	481 472	118 479	340 126	411 027	274 751

### ***Bilan consolidé***

<i>En milliers d'euros</i>	Exercice clos le 31 décembre			Semestre clos le 30 juin	
	2015	2014	2013	2016	2015
Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés	16 684 767	15 072 256	15 494 033	17 041 689	
<b>Total actif</b>	<b>18 812 868</b>	<b>17 565 660</b>	<b>17 180 702</b>	<b>19 495 165</b>	
Capitaux propres part du Groupe	4 639 323	4 158 007	4 290 141	4 871 912	
Emprunts et dettes financières	9 491 624	8 912 917	8 498 561	10 045 182	
<b>Total passif</b>	<b>18 812 868</b>	<b>17 565 660</b>	<b>17 180 702</b>	<b>19 495 165</b>	

### ***Autres informations financières***

	Exercice clos le 31 décembre			Semestre clos le 30 juin	
	2015	2014	2013	2016	2015
LTV consolidé droits inclus <sup>(1)</sup>	45,4%	46,1%	46,5%	46,4%	47,5%
ANR Triple Net EPRA par action (en euros) <sup>(2)</sup>	68,8	65,0	69,2	70,7	66,3
ANR Triple Net EPRA par action après versement du dividende versé au titre de l'exercice (en euros) <sup>(2)</sup>	64,6	60,7	65,0	70,7	66,3
ANR EPRA par action (en euros) <sup>(2)</sup>	79,4	74,5	77,7	82,4	75,8
ANR par action après versement du dividende versé au titre de l'exercice (en euros) <sup>(2)</sup>	75,2	70,3	73,5	82,4	75,8
ICR consolidé <sup>(3)</sup>	3,02	2,76	2,49	3,39	3,0
Résultat Net Récurrent par action (en euros) <sup>(4)</sup>	5,07	4,96	4,98	2,64	2,62

(1) LTV (*Loan To Value*) : la LTV est le ratio mesurant le *leverage* de la Société soit la proportion de dette par rapport à la valeur des actifs droits inclus, composés des agrégats suivants :

(+) Dette nette (Part du Groupe)  
 (-) Promesses  
 (+) Créances sur cessions  
 = Dette Nette Part du Groupe

Au 30 juin 2016, la Dette Nette Part du Groupe se calculait de la manière suivante :

<i>En millions d'euros</i>	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Comptes Part du Groupe
Dette bancaire	10 045	(2 958)	7 087
Trésorerie et équivalents	1 140	(100)	1 040

<b>Dette nette</b>	<b>8 905</b>	<b>(2 858)</b>	<b>6 047</b>
--------------------	--------------	----------------	--------------

Part revenant aux minoritaires : quote-part des éléments du bilan ou du compte de résultat des filiales consolidées de Foncière des Régions qui revient aux actionnaires minoritaires des filiales et non à la société mère.

- (+) Valeur d'expertise des actifs immobiliers
- (-) Promesses
- (+) Dettes sur acquisitions
- (+) Actifs financiers
- (+) Fonds de commerce
- (+) Créances rattachées aux participations MEE
- (+) Part des entreprises associées
- = Valeur des actifs Part du Groupe

Au 30 juin 2016, le patrimoine Part du Groupe se calculait de la manière suivante :

	<b>Données IFRS en millions d'euros</b>	<b>QP Patrimoine MEE</b>	<b>Patrimoine en JV</b>	<b>Part revenant aux minoritaires</b>	<b>Total patrimoine Part du Groupe</b>	<b>Droits de mutation</b>	<b>Total patrimoine Part du Groupe droits inclus</b>
Immeubles de placement et développement	16 072	356	226,7	(5 564,3)	11 090,4		
Actifs destinés à la vente (uniquement immeubles)	929,8			(347,4)	582,4		
<b>Total</b>	<b>17 002</b>	<b>356</b>	<b>226,7</b>	<b>(5 911,7)</b>	<b>11 673</b>	<b>340</b>	<b>12 013</b>

(2) Actif Triple Net Réévalué EPRA (ANR Triple Net) : l'ANR Triple Net EPRA se calcule à partir des capitaux propres de la Société de la manière suivante :

- (+) Capitaux Propres
- (+) Mise en juste valeur des immeubles (exploitation et stocks)
- (+) Mise en juste valeur des parkings
- (+) Mise en juste valeur des fonds de commerce Murs et fonds
- (+) Mise en juste valeur des dettes à taux fixe
- (+) Optimisation des droits de mutation
- = ANR Triple Net EPRA

(3) Actif Net Réévalué EPRA (ANR) : l'ANR EPRA se calcule de la manière suivante :

- (+) ANR Triple Net EPRA
- (-) Retraitement des instruments financiers et des dettes à taux fixes
- (-) Retraitement des impôts différés
- (-) Annulation mise en juste valeur de l'ORNANE
- = ANR EPRA

(4) *Interest coverage ratio* (ICR) : le ratio ICR se calcule de la manière suivante : (Loyers Nets – Coûts de fonctionnement + Résultats des autres activités) / Coût de l'endettement financier.

Au 30 juin 2016, le ratio ICR se calculait de la manière suivante :

	<b>Données à 100%</b>	<b>Effet des minoritaires</b>	<b>Données Part du Groupe issues du RNR</b>
EBE (loyers nets – coûts fonctionnements + résultat autres activités)	412.7 – 48.4+9.5 = 373.8	(139,4)	237,44
Coût endettement	-113,8	-(44)	-69,8
<b>ICR</b>			<b>x3.40</b>

(5) Résultat Net Récurrent (RNR par action) : Le RNR est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités

		opérationnelles ». Le calcul du RNR par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée, et corrigé de l'impact de la dilution.  <u>Mode de calcul :</u>  (+) Loyer Nets (-) Coûts de fonctionnement (qui comprennent : les revenus de gestion et d'administration, les frais liés à l'activité, les frais de structure et les frais de développement) (+) Résultat des autres activités (+) Coût de l'endettement financier net (+) Quote-part de résultat des sociétés MEE (-) Impôts sur les sociétés (+) RNR des activités abandonnées = Résultat net récurrent
<b>B.8</b>	<b>Informations financières pro forma</b>	Sans objet.
<b>B.9</b>	<b>Prévisions ou estimations de bénéfice</b>	Sans objet.
<b>B.10</b>	<b>Réserves sur les informations financières historiques</b>	Sans objet.
<b>B.11</b>	<b>Fonds de roulement net</b>	La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant émission des Actions Nouvelles (telles que définies ci-après), est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze prochains mois, à compter de la date du visa sur le Prospectus.
<b>Section C – Valeurs mobilières</b>		
<b>C.1</b>	<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières</b>	Les actions nouvelles (les « <b>Actions Nouvelles</b> ») sont des actions ordinaires de la Société, de même catégorie et entièrement assimilées aux actions existantes de la Société. Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante, donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société et seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société à compter de leur émission.  Code ISIN : FR0000064578  Mnémonique : FDR  Classification sectorielle ICB : 8671  Lieu de cotation : marché réglementé d'Euronext à Paris (« <b>Euronext Paris</b> ») – Compartiment A
<b>C.2</b>	<b>Devise</b>	Euro.
<b>C.3</b>	<b>Nombre d'actions émises / Valeur nominale des actions</b>	A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 206 273 556 euros, divisé en 68 757 852 actions de trois euros de valeur nominale chacune.  L'émission porte sur un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles, susceptible d'être porté à un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles, en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension.
<b>C.4</b>	<b>Droits attachés aux actions</b>	En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont les suivants :  - droit à dividende ;  - droit de vote, étant précisé qu'il n'est pas conféré de droit de vote double en

		<p>application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, ainsi que droit au délai de priorité, le cas échéant ; et</li> <li>- droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</li> </ul>																				
<b>C.5</b>	<b>Restriction imposée à la libre négociabilité des actions</b>	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.																				
<b>C.6</b>	<b>Demande d'admission</b>	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris prévue le 17 janvier 2017, sur la même ligne de cotation que les actions existantes (Code ISIN : FR0000064578).																				
<b>C.7</b>	<b>Politique en matière de dividendes</b>	<p>Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit au dividende qui sera proposé à la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société.</p> <p>Les dividendes distribués par la Société au titre des trois derniers exercices 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%</th> <th>Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2013</td> <td>Courant</td> <td>4,20 €</td> <td>0,11907 €</td> <td>4,08093 €</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>Courant</td> <td>4,30 €</td> <td>-</td> <td>4,30 €</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>Courant</td> <td>4,30 €</td> <td>0,0329 €</td> <td>4,2671 €</td> </tr> </tbody> </table>	Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%	2013	Courant	4,20 €	0,11907 €	4,08093 €	2014	Courant	4,30 €	-	4,30 €	2015	Courant	4,30 €	0,0329 €	4,2671 €
Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%																		
2013	Courant	4,20 €	0,11907 €	4,08093 €																		
2014	Courant	4,30 €	-	4,30 €																		
2015	Courant	4,30 €	0,0329 €	4,2671 €																		
<b>Section D – Risques</b>																						
<b>D.1</b>	<b>Principaux risques propres à la Société, au Groupe ou 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 liés à Foncière des Régions et à son activité, tels que décrits dans le Document de Référence et mis à jour dans l'Actualisation.</p> <p>En particulier, Foncière des Régions est exposée aux principaux risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les risques liés à l'environnement dans lequel opère Foncière des Régions, comprenant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les risques liés à l'environnement économique : les variations des conditions économiques internationales et nationales (croissance économique, taux d'intérêt, taux de chômage, mode de calcul de l'indexation des loyers et évolution des indices, etc.) pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité de Foncière des Régions et ses résultats financiers. Foncière des Régions pourrait subir une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise, une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers, mais également une baisse de la valorisation de son patrimoine ;</li> <li>- les risques liés à l'évolution du marché immobilier : la Société intervient principalement dans les secteurs de l'immobilier de bureaux en France et en Italie, du résidentiel en Allemagne et de l'hôtellerie en Europe. La valeur du patrimoine de la Société dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels Foncière des Régions opère. Ils peuvent être soumis à des fluctuations, notamment en ce qui concerne les loyers et les prix de l'immobilier, en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande et de la conjoncture économique en général. Foncière des Régions pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie locative, ses investissements et, le cas échéant, ses cessions, à un moment ou à des</li> </ul> </li> </ul>																				

conditions de marché favorables, et pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché de l'immobilier ;

- les risques liés à l'environnement concurrentiel : dans le cadre de son activité de développement, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, pouvant disposer d'une surface financière plus importante, ou d'une meilleure implantation régionale et locale, leur permettant ainsi de répondre à des appels d'offres pour des opérations de développement, à des conditions financières ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que Foncière des Régions s'est fixée. L'activité locative de la Société est également soumise à une forte pression concurrentielle de par le développement de bureaux neufs situés à proximité de ses sites existants ;
- les risques liés à la nature et au périmètre de l'activité de Foncière des Régions, comprenant :
  - les risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers : à l'expiration des baux existants, la Société pourrait ne pas être en mesure de les renouveler à des conditions équivalentes ou de ne pas louer des actifs dans des délais raisonnables, notamment en raison des conditions macroéconomiques et du marché immobilier. Foncière des Régions pourrait ne pas réussir à maintenir son taux d'occupation et ses revenus locatifs ;
  - les risques liés aux locataires : Foncière des Régions a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, l'exposition du chiffre d'affaires de la société à ces partenariats pourrait en être affectée. Foncière des Régions et Immeo-Wohnen sont également soumises au risque de dégradation de la solidité financière de leurs locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité ;
  - les risques liés à la valorisation des actifs : Foncière des Régions comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation), et susceptible d'impacter l'actif net réévalué de Foncière des Régions ;
  - les risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers : dans le cadre de ses activités de développement pour compte propre ou celui de ses filiales, Foncière des Régions s'expose à la réalisation de certains risques : coût de construction d'une opération supérieure à l'évaluation préalable du projet, durée de construction plus longue que celle estimée, difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives, impossibilité d'obtenir des financements intéressants, risque de commercialisation, etc.
  - les risques d'acquisition : l'acquisition d'actifs immobiliers ou de sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Foncière des Régions. Cette politique comporte des risques notamment celui de surestimer le rendement attendu pour une acquisition réalisée à un prix trop élevé. Les actifs acquis pourraient par ailleurs comporter des défauts cachés, notamment en matière d'environnement, ou des non-conformités non couvertes par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition ;
  - les risques liés à l'exposition à l'international : Foncière des Régions détient des participations significatives dans des sociétés ayant une activité en Italie et en Allemagne, et, dans une moindre mesure, aux Pays-Bas, au Portugal, au Luxembourg et en Belgique. Certains de ces pays peuvent présenter des profils de risques particuliers. Le contexte économique et politique pourrait y être moins solide et moins stable, le cadre réglementaire et les barrières à

l'entrée moins favorables. Les risques pays pourraient avoir un effet défavorable sur le résultat d'exploitation et la situation financière de Foncière des Régions ;

- les risques liés au marché financier et à la situation financière de Foncière des Régions, comprenant :
  - le risque de liquidité : pour financer ses investissements et acquisitions ainsi que refinancer ses dettes arrivées à échéance, Foncière des Régions doit en être en mesure de mobiliser des ressources financières importantes. La Société pourrait se trouver en risque de défaut de liquidité dans les cas où elle ne parviendrait pas à mobiliser des ressources sous-forme de fonds propres ou d'emprunts. Dans le cadre du régime SIIC, Foncière des Régions est tenue de distribuer une part significative de ses bénéfices. Elle s'appuie donc dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Ce mode de financement pourrait parfois ne pas être disponible à des conditions avantageuses. Foncière des Régions est aussi exposée au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette. Une telle insuffisance pourrait entraîner une accélération ou un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés ;
  - les risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit : certains contrats de crédit conclus par Foncière des Régions contiennent des engagements ou covenants que la société s'engage à respecter. Si Foncière des Régions était amenée à manquer à l'un de ses engagements financiers et ne parvenait pas à y remédier dans le délai contractuellement prévu, les prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé de la dette et éventuellement prendre possession des actifs concernés si la dette faisait l'objet d'une sûreté ;
  - les risques de taux : le recours à l'endettement de la Société l'expose au risque de variation des taux d'intérêt pouvant entraîner une augmentation significative des frais financiers si les taux venaient à fortement augmenter et en l'absence d'instruments financiers de couverture de taux d'intérêts ;
  - le risque de contrepartie financière : l'utilisation de lignes de crédit ainsi que de contrats de couverture de taux d'intérêt auprès d'établissements financiers pourrait exposer Foncière des Régions au risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement ;
- les risques juridiques, fiscaux, réglementaires, environnementaux et assurantiels de Foncière des Régions, comprenant :
  - les risques liés à la réglementation des baux : en France, la réglementation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. L'évolution des réglementations en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société ;
  - les risques liés au régime SIIC : Foncière des Régions est assujettie au statut fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés. L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (*exit tax*) au taux réduit de 19%, payable sur quatre ans, sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. En contrepartie de son régime d'exonération, la société s'engage à distribuer 95% des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 60% des plus-values de cessions et 100% des dividendes perçus

		<p>de filiales soumises au régime SIIC (article 208 C du CGI). Le bénéfice de ce régime est également subordonné au respect d'autres conditions qui doivent être respectées lors de l'option et/ou durant toute la durée du régime ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les risques environnementaux et sanitaires : l'évolution des réglementations environnementales applicables à Foncière des Régions en sa qualité de propriétaire et gestionnaire immobilier est susceptible d'entraîner une hausse de ses dépenses et avoir ainsi des répercussions sur les résultats de Foncière des Régions. De plus, l'activité de Foncière des Régions l'expose aux risques potentiels que sont les risques sanitaires (amiante, légionelle) et environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols) qui peuvent notamment atteindre l'image et la réputation de la Société. Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité et des délais supplémentaires importants liés à la recherche, à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles et entraîner par ailleurs la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant pénale de la Société ; et</li> <li>- les risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées : la société pourrait être confrontée à une augmentation de ses primes d'assurances du fait d'une sinistralité jugée importante par ses assureurs sur une période donnée ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les garanties souscrites. La valorisation du patrimoine, l'activité, la situation financière et les résultats de la société pourraient être affectés.</li> </ul>
<p><b>D.3</b></p>	<p><b>Principaux risques propres aux Actions Nouvelles</b></p>	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les actionnaires existants qui ne souscriraient pas d'actions dans le cadre du délai de priorité verraient leur participation dans le capital de la Société diluée ;</li> <li>- le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des Actions Nouvelles pendant le délai de priorité ou après ;</li> <li>- la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ;</li> <li>- des ventes d'actions de la Société pourraient intervenir sur le marché, pendant ou après la période de souscription, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ;</li> <li>- en cas d'insuffisance de la demande, l'augmentation de capital envisagée pourrait être limitée aux souscriptions reçues pour autant que celles-ci atteignent 75% du montant initial de l'augmentation de capital. Dans le cadre de l'augmentation de capital envisagée, la Société a reçu des engagements irrévocables de souscription de la part de ACM Vie, Delfin SARL et PREDICA représentant environ 56,0% du montant initial de l'augmentation de capital. L'émission fera également objet d'une garantie par un syndicat bancaire dans le cadre du contrat de placement et de garantie qui devrait être conclu le 9 janvier 2017 pour une partie de l'émission des Actions Nouvelles, représentant jusqu'à 19,0% du montant initial de l'augmentation de capital, pour un montant maximum de 66 048 607,54 euros, uniquement dans la mesure où les souscriptions reçues dans le cadre du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Privé, en ce compris les Engagements de Souscription Irrévocables, n'atteignent pas au moins 75% du montant initial de l'augmentation de capital. Si les souscriptions reçues n'atteignaient pas 75% du montant initial de l'augmentation de capital et si le contrat de placement et de garantie était résilié, l'augmentation de capital serait annulée et tous les ordres de souscription deviendraient caducs ; et</li> <li>- la proposition de taxe sur les transactions financières européenne pourrait, si elle était adoptée et transposée dans les législations nationales, augmenter les frais de transaction sur le marché secondaire des actions de la Société.</li> </ul>

<b>Section E – Offre</b>		
<b>E.1</b>	<b>Montant total du produit de l'Offre et estimation des dépenses totales liées à l'Offre</b>	<p>A titre indicatif, le produit de l'augmentation de capital, les dépenses liées à l'augmentation de capital et le produit net de l'augmentation de capital seraient les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produit brut de l'augmentation de capital : montant initial de 347 826 097,63 euros, susceptible d'être porté à un montant de 399 999 968,94 euros en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension.</li> <li>- Estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital (rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs) : environ 3,8 millions d'euros.</li> <li>- Produit net estimé de l'augmentation de capital : environ 344 millions d'euros, susceptible d'être porté à un montant d'environ 396 millions d'euros en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension.</li> </ul>
<b>E.2</b>	<b>Raisons de l'Offre</b>	<p>L'émission des Actions Nouvelles est destinée à financer les besoins généraux de trésorerie du Groupe, y compris les projets d'acquisition, notamment du portefeuille d'hôtels en Espagne (pour 270 millions d'euros Part du Groupe), ainsi que le pipeline de développements, dont près de 700 millions d'euros étaient engagés fin juin 2016.</p> <p>La société dispose pour son financement de l'ordre de 1 milliard d'euros de trésorerie au 30 novembre 2016 et ajuste ses besoins de financement en fonction de l'avancement de ses programmes d'investissements et de cessions.</p>
<b>E.3</b>	<b>Modalités et conditions de l'offre</b>	<p><b>Montant initial de l'augmentation de capital</b></p> <p>L'augmentation de capital est d'un montant initial brut (prime d'émission incluse) de 347 826 097,63 euros, soit un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles.</p> <p><b>Clause d'extension</b></p> <p>En fonction de la demande, la Société, en accord avec les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, pourra décider d'augmenter la taille initiale de l'augmentation de capital d'un montant maximal de 52 173 871,31 euros (prime d'émission incluse), représentant jusqu'à 15% de la taille initiale de l'augmentation de capital (la « <b>Clause d'Extension</b> »).</p> <p>En cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension, l'augmentation de capital serait portée à un montant brut (prime d'émission incluse) de 399 999 968,94 euros, soit un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles.</p> <p>La décision d'exercer la Clause d'Extension sera prise par la Société au plus tard au moment de la constatation des résultats de l'augmentation de capital prévue le 13 janvier 2017 (selon le calendrier indicatif) et sera mentionnée dans le communiqué de presse diffusé par la Société et mis en ligne sur le site internet de la Société et dans l'avis diffusé par Euronext annonçant les résultats de l'augmentation de capital.</p> <p><b>Structure de l'Offre</b></p> <p>Les Actions Nouvelles non souscrites dans le cadre du délai de priorité décrit ci-dessous (y compris, le cas échéant, les Actions Nouvelles à émettre en cas d'exercice en tout ou partie de la Clause d'Extension) feront l'objet d'une offre globale (l'« <b>Offre</b> »), comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une offre au public en France, principalement destinée aux personnes physiques (l'« <b>Offre au Public</b> ») ; et</li> <li>- un placement privé destiné aux investisseurs institutionnels, réalisé selon la procédure dite de construction du livre d'ordres telle que développée par les usages professionnels, et comportant un placement en France et hors de France, à l'exception de certains pays, notamment des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, du Japon, de l'Afrique du Sud et de l'Australie (le « <b>Placement Privé</b> »).</li> </ul> <p><b>Prix de souscription des Actions Nouvelles</b></p>

78,79 euros par Action Nouvelle (le « **Prix de Souscription** »).

Le Prix de Souscription fait ressortir une décote de 5,0% par rapport au cours moyen pondéré par les volumes de l'action de la Société au cours des trois dernières séances de bourse précédant la date du 9 janvier 2017 (inclue).

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

Les actionnaires ont renoncé à leur droit préférentiel de souscription.

#### **Délai de priorité de souscription**

Un délai de priorité de souscription de trois jours de bourse consécutifs, du 10 janvier 2017 au 12 janvier 2017 (inclus) à 17 heures est accordé aux actionnaires inscrits en compte à la date du 9 janvier 2017. Ce délai de priorité n'est ni cessible ni négociable.

Le délai de priorité porte sur le montant maximal de l'augmentation de capital (c'est-à-dire, en ce compris les Actions Nouvelles à émettre en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension).

Dans le cadre du délai de priorité, les actionnaires de la Société pourront souscrire à titre irréductible à hauteur de leur quote-part dans le capital de la Société. Il n'est pas prévu de souscription à titre réductible dans le cadre du délai de priorité.

L'augmentation de capital est d'un montant initial brut (prime d'émission incluse) de 347 826 097,63 euros, soit un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles, susceptible d'être porté à un montant brut (prime d'émission incluse) de 399 999 968,94 euros, soit un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles.

En pratique, chaque actionnaire pourra passer un ordre de souscription prioritaire en euros portant sur un montant maximum correspondant à (i) 399 999 968,94 euros multiplié par (ii) le nombre d'actions de la Société qu'il détient (et qu'il aura immobilisé) et divisé par (iii) 68 757 852 (nombre d'actions composant le capital de la Société).

A titre d'exemple, un actionnaire détenant 100 actions de la Société pourra passer un ordre de souscription prioritaire portant sur un montant maximum de :  $399\,999\,968,94 \text{ euros} \times (100 / 68\,757\,852) = 581,75 \text{ euros}$ .

Le nombre d'Actions Nouvelles attribuées sera égal au montant de l'ordre de souscription prioritaire de chaque actionnaire dans le cadre du délai de priorité divisé par le Prix de Souscription, ce nombre étant arrondi à l'entier inférieur. Par dérogation, tout actionnaire qui se verrait attribuer par application de cette règle le droit de souscrire moins d'une Action Nouvelle aura le droit de souscrire une Action Nouvelle.

Les actionnaires souhaitant souscrire au-delà du nombre d'actions auquel ils peuvent prétendre au titre de l'exercice du délai de priorité devront le faire dans le cadre de l'Offre au Public ou du Placement Privé.

#### **Offre au public**

L'émission sera ouverte au public uniquement en France, du 10 janvier 2017 au 12 janvier 2017 (inclus) à 17 heures (heure de Paris) pour les souscriptions aux guichets et à 20 heures (heure de Paris) pour les souscriptions par Internet si cette possibilité leur est donnée par leur intermédiaire financier.

#### **Placement Privé**

Le 10 janvier 2017 (date indicative).

#### **Restrictions applicables à l'Offre**

La diffusion du Prospectus, la vente et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique.

#### **Modalités de souscription**

*Délai de priorité*

Dans le cadre du délai de priorité, les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs seront reçus de la manière suivante :

- pour les souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, les souscriptions et les versements des fonds seront reçus entre le 10 janvier 2017 et le 12 janvier 2017 par les intermédiaires financiers teneurs de comptes ; et
- pour les actionnaires dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure, les souscriptions et les versements des fonds seront reçus par BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de CACEIS Corporate Trust, 14 Rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-moulineaux, France, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

#### *Offre au Public*

Les personnes désirant participer à l'Offre au Public devront déposer leurs ordres auprès d'un intermédiaire financier habilité en France, au plus tard le 12 janvier 2017 à 17 heures (heure de Paris) pour les souscriptions aux guichets et à 20 heures (heure de Paris) pour les souscriptions par Internet si cette possibilité leur est donnée par leur intermédiaire financier.

#### *Placement Privé*

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Privé devront être reçus par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés au plus tard le 10 janvier 2017 avant la clôture du livre d'ordres (date indicative).

#### **Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance**

##### *Engagement de souscription de ACM Vie*

ACM Vie, actionnaire détenant 6 016 042 actions de la Société (soit 8,75% du capital) à la date du Prospectus, s'est engagé irrévocablement en date du 9 janvier 2017 à souscrire à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité à des Actions Nouvelles pour un montant maximal de 20 000 000 d'euros.

##### *Engagement de souscription de Delfin SARL*

Delfin SARL, actionnaire détenant 19 094 000 actions de la Société (soit 27,77% du capital) à la date du Prospectus, s'est engagé irrévocablement en date du 9 janvier 2017, à souscrire, à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité et en plaçant un ordre dans le cadre du Placement Privé, à des Actions Nouvelles pour un montant maximal de 150 000 000 d'euros et pour autant que la participation de Delfin SARL immédiatement après la réalisation de l'augmentation de capital n'excède pas 29,5% du capital social et des droits de vote de la Société.

##### *Engagement de souscription de PREDICA*

PREDICA, actionnaire détenant 4 598 765 actions de la Société (soit 6,69% du capital) à la date du Prospectus, s'est engagé irrévocablement en date du 9 janvier 2017 à souscrire, à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité et en plaçant un ordre dans le cadre du Placement Privé, à des Actions Nouvelles pour un montant maximal de 28 544 277,57 euros et pour autant que la participation détenue par les entités du groupe Crédit Agricole Assurances immédiatement après la réalisation de l'augmentation de capital n'excède pas environ 7,2% du capital social et des droits de vote de la Société.

Les engagements de souscription décrits ci-dessus (les « **Engagements de Souscription Irrévocables** ») couvrent au total 56,0% du montant initial de l'augmentation de capital (49,6% du montant maximal de l'augmentation de capital en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension).

Les demandes formulées par Delfin et Predica dans le cadre du Placement Privé ne bénéficieront d'aucun traitement préférentiel par rapport aux demandes formulées, le cas

échéant, par les autres actionnaires dans le cadre du Placement Privé, sur la base des informations disponibles ou communiquées à la Société.

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires ou membres de ses organes d'administration.

### **Garantie**

Aux termes d'un contrat de placement et de garantie relatif à l'émission des Actions Nouvelles qui devrait être conclu le 9 janvier 2017 entre la Société et un syndicat bancaire composé de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Merrill Lynch International, Morgan Stanley & Co. International plc et Natixis (les « **Garants** »), les Garants prendront l'engagement conjoint et sans solidarité entre eux, de faire souscrire ou à défaut de souscrire à l'émission d'une partie des Actions Nouvelles, représentant jusqu'à 19,0% du montant initial de l'augmentation de capital, pour un montant maximum de 66 048 607,54 euros, uniquement dans la mesure où les souscriptions reçues dans le cadre du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Privé, en ce compris les Engagements de Souscription Irrévocables, n'atteignent pas au moins 75% du montant initial de l'augmentation de capital. En tout état de cause l'engagement de garantie des Garants ne pourra être supérieur à la différence entre 75% du montant initial de l'augmentation de capital et le montant total des souscriptions reçues dans le cadre du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Privé, en ce compris les Engagements de Souscription Irrévocables. Ce contrat de placement et de garantie fait l'objet de certaines conditions précédentes et pourra être résilié à tout moment par les Garants, jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison, dans certaines circonstances.

Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

L'augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions être rétroactivement annulées si le montant des souscriptions reçues représentait moins des 75% du montant initial de l'augmentation de capital et si le contrat de placement et de garantie était résilié.

### **Calendrier indicatif**

9 janvier 2017	Visa de l'AMF sur le Prospectus
	Signature du contrat de placement et de garantie
10 janvier 2017	Diffusion du communiqué de presse annonçant l'offre, la mise à disposition du Prospectus (avant ouverture des marchés)
	Publication par Euronext de l'avis d'ouverture de l'Offre au Public
	Ouverture du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Privé
	Date indicative de clôture du Placement Privé et diffusion, le cas échéant, d'un communiqué de presse (après clôture des marchés)
12 janvier 2017	Clôture du délai de priorité et de l'Offre au Public à 17 heures (heure de Paris) pour les souscriptions aux guichets et à 20 heures (heure de Paris) pour les souscriptions par Internet (si cette possibilité leur est donnée par leur intermédiaire financier)
13 janvier 2017	Dernier jour pour l'exercice potentiel de la Clause d'Extension

		<p>Diffusion par la Société du communiqué de presse indiquant les résultats de l'augmentation de capital</p> <p>Publication par Euronext de l'avis de résultat de l'Offre et d'admission des Actions Nouvelles</p> <p>17 janvier 2017 Règlements-livraison des Actions Nouvelles</p> <p><b>Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés</b></p> <p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank</p> <p>Merrill Lynch International</p> <p>Morgan Stanley &amp; Co. International plc</p> <p>Natixis</p> <p><b>Teneur de Livre Passif</b></p> <p>UniCredit Bank AG, Milan Branch</p>
<b>E.4</b>	<b>Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'Offre</b>	<p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Merrill Lynch International, Morgan Stanley et Natixis et/ou certains de leurs affiliés ont rendu ou pourront rendre à l'avenir diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux ou autres au Groupe, à ses affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquelles ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p> <p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Bank of America Merrill Lynch International Limited (un affilié de Merrill Lynch International) et Natixis 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 environ 7,2% du capital et des droits de vote de Foncière des Régions.</p> <p>PREDICA, filiale du groupe Crédit Agricole, est membre du Conseil d'administration de Foncière des Régions.</p> <p>Enfin, les intentions de souscription des membres du conseil d'administration de la Société ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci sont décrites ci-dessus.</p>
<b>E.5</b>	<b>Personne ou entité offrant de vendre des actions / Convention de blocage</b>	<p><b>Personnes ou entités offrant de vendre des actions de la Société</b></p> <p>Non applicable.</p> <p><b>Engagements d'abstention et de conservation</b></p> <p><i>Engagements d'abstention de la Société</i></p> <p>A compter du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à l'expiration d'une période de 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions et d'une possibilité de levée par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.</p> <p><i>Engagement de conservation de ACM Vie</i></p> <p>A compter du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à la date de règlement-livraison des</p>

		<p>Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions et d'une possibilité de levée par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.</p> <p><i>Engagement de conservation de Delfin SARL</i></p> <p>A compter du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à l'expiration d'une période de 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions et d'une possibilité de levée par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.</p> <p><i>Engagement de conservation de PREDICA</i></p> <p>A compter du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions et d'une possibilité de levée par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.</p>																		
<p><b>E.6</b></p>	<p><b>Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'émission</b></p>	<p><b>Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres</b></p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action Foncière des Régions (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe au 30 novembre 2016 (non audités) et du nombre d'actions composant le capital social de Foncière des Régions au 30 novembre 2016, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="405 943 1485 1507"> <thead> <tr> <th data-bbox="405 943 826 1115"><i>(en euros par action)</i></th> <th data-bbox="826 943 1157 1115"><b>Capitaux propres par action au 30 novembre 2016 (sur une base non diluée)</b></th> <th data-bbox="1157 943 1485 1115"><b>Capitaux propres par action au 30 novembre 2016 (sur une base diluée)<sup>(1)</sup></b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="405 1115 826 1227">Avant émission des Actions Nouvelles</td> <td data-bbox="826 1115 1157 1227">65,520</td> <td data-bbox="1157 1115 1485 1227">65,539</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1227 826 1339">Après émission d'un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles</td> <td data-bbox="826 1227 1157 1339">66,274</td> <td data-bbox="1157 1227 1485 1339">66,241</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1339 826 1507">Après émission d'un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension</td> <td data-bbox="826 1339 1157 1507">66,383</td> <td data-bbox="1157 1339 1485 1507">66,343</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) En cas d'acquisition définitive de la totalité des 438 794 actions attribuées gratuitement au 30 novembre 2016, d'émission de 367 490 actions sur exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de l'ORNANE 2011 en circulation au 30 novembre 2016 et d'émission de 4 438 215 actions sur exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2013 en circulation au 30 novembre 2016.</p> <p><b>Incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la situation de l'actionnaire</b></p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation d'un actionnaire qui détiendrait 1% du capital de Foncière des Régions préalablement à l'émission des Actions Nouvelles et ne souscrivant pas à l'émission des Actions Nouvelles (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus), serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="405 1877 1485 2092"> <thead> <tr> <th data-bbox="405 1877 826 2018"><i>(en %)</i></th> <th data-bbox="826 1877 1157 2018"><b>Participation de l'actionnaire (sur une base non diluée)</b></th> <th data-bbox="1157 1877 1485 2018"><b>Participation de l'actionnaire (sur une base diluée)<sup>(1)</sup></b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="405 2018 826 2092">Avant émission des Actions</td> <td data-bbox="826 2018 1157 2092">1%</td> <td data-bbox="1157 2018 1485 2092">0,934%</td> </tr> </tbody> </table>	<i>(en euros par action)</i>	<b>Capitaux propres par action au 30 novembre 2016 (sur une base non diluée)</b>	<b>Capitaux propres par action au 30 novembre 2016 (sur une base diluée)<sup>(1)</sup></b>	Avant émission des Actions Nouvelles	65,520	65,539	Après émission d'un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles	66,274	66,241	Après émission d'un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension	66,383	66,343	<i>(en %)</i>	<b>Participation de l'actionnaire (sur une base non diluée)</b>	<b>Participation de l'actionnaire (sur une base diluée)<sup>(1)</sup></b>	Avant émission des Actions	1%	0,934%
<i>(en euros par action)</i>	<b>Capitaux propres par action au 30 novembre 2016 (sur une base non diluée)</b>	<b>Capitaux propres par action au 30 novembre 2016 (sur une base diluée)<sup>(1)</sup></b>																		
Avant émission des Actions Nouvelles	65,520	65,539																		
Après émission d'un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles	66,274	66,241																		
Après émission d'un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension	66,383	66,343																		
<i>(en %)</i>	<b>Participation de l'actionnaire (sur une base non diluée)</b>	<b>Participation de l'actionnaire (sur une base diluée)<sup>(1)</sup></b>																		
Avant émission des Actions	1%	0,934%																		

		<table border="1"> <tr> <td>Nouvelles</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Après émission d'un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles</td> <td>0,940%</td> <td>0,881%</td> </tr> <tr> <td>Après émission d'un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension</td> <td>0,931%</td> <td>0,874%</td> </tr> </table> <p>(1) En cas d'acquisition définitive de la totalité des 438 544 actions attribuées gratuitement à la date du Prospectus et d'émission de 4 438 215 actions sur exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2013 en circulation à la date du Prospectus.</p>	Nouvelles			Après émission d'un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles	0,940%	0,881%	Après émission d'un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension	0,931%	0,874%
Nouvelles											
Après émission d'un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles	0,940%	0,881%									
Après émission d'un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension	0,931%	0,874%									
<b>E.7</b>	<b>Dépenses facturées à l'investisseur par la Société</b>	Sans objet.									

## **1. PERSONNE RESPONSABLE DU PROSPECTUS**

### **1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS**

Monsieur Christophe Kullmann, Directeur Général de Foncière des Régions.

### **1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS**

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le 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 données dans le présent prospectus ainsi qu'à la lecture de l'ensemble du présent prospectus. »*

Fait à Paris,

Le 9 janvier 2017

Monsieur Christophe Kullmann, Directeur Général de Foncière des Régions

### **1.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE**

Monsieur Paul Arkwright

Responsable Communication financière et Relations investisseurs

Adresse : 30, avenue Kléber – 75116 Paris

Téléphone : +33 1 58 97 51 85

e-mail : [paul.arkwright@fdr.fr](mailto:paul.arkwright@fdr.fr)

Site Internet : [www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)

## **2. FACTEURS DE RISQUE LIÉS À L'OFFRE**

*Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité sont décrits à la section 1.10 « Facteurs de risques » du Document de Référence, telle que mise à jour dans 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 Actions Nouvelles ainsi qu'aux autres informations contenues dans la présente note d'opération. Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Les risques significatifs que la Société a identifiés à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus sont ceux décrits dans le Document de Référence, tels que mis à jour dans l'Actualisation, et ceux décrits ci-dessous. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société pourraient en être significativement affectés. Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société. D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus ou qu'elle juge à cette même date non significatifs pourraient exister et survenir et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives de la Société ou le cours des actions de la Société.*

***Les actionnaires qui ne souscriraient pas d'actions dans le cadre du délai de priorité verraient leur participation dans le capital de la Société diluée***

Dans le cadre du délai de priorité, les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible la part du montant maximal de l'augmentation de capital (c'est-à-dire, en ce compris les Actions Nouvelles à émettre en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension), correspondant à leur quote-part dans le capital de l'émetteur. Les actionnaires ayant passé un ordre de souscription dans le cadre du délai de priorité recevront un nombre d'Actions Nouvelles égal au montant de leur ordre de souscription prioritaire divisé par le Prix de Souscription, ce nombre étant arrondi à l'entier inférieur.

Si les actionnaires ne souscrivent pas d'actions dans le cadre du délai de priorité qui leur est réservé, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote de la Société sera diminué. Il est par ailleurs rappelé que le délai de priorité réservé aux actionnaires n'est ni négociable ni cessible.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le montant initial de l'émission serait inférieur au montant initial maximum annoncé, les actionnaires pourraient être amenés à souscrire un montant supérieur à leur quote-part et être relués dans le capital de la Société.

***Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des Actions Nouvelles***

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles.

Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération.

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix de souscription des Actions Nouvelles.

Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à la souscription des Actions Nouvelles, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des Actions Nouvelles.

### ***La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement***

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société.

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document de Référence, tels que mis à jour dans l'Actualisation, faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

### ***Des ventes d'actions de la Société pourraient intervenir sur le marché, pendant ou après la période de souscription, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société***

La vente d'actions de la Société sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, pendant et/ou après la période de souscription, pourrait avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société.

La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions des ventes d'actions par ses actionnaires.

### ***L'émission des Actions Nouvelles pourrait ne pas être réalisée dans l'hypothèse où les souscriptions n'atteindraient pas 75% du montant initial de l'augmentation de capital et si le contrat de placement et de garantie était résilié***

En cas d'insuffisance de la demande, l'augmentation de capital envisagée pourrait être limitée aux souscriptions reçues pour autant que celles-ci atteignent 75% du montant initial de l'augmentation de capital.

L'émission des Actions Nouvelles fait l'objet d'engagements irrévocables de souscription de la part de ACM Vie, Delfin SARL et PREDICA représentant environ 56,0% du montant initial de l'augmentation de capital (les « **Engagements de Souscription Irrévocables** »). L'émission fera également objet d'une garantie par un syndicat bancaire dans le cadre du contrat de placement et de garantie qui devrait être conclu le 9 janvier 2017 pour une partie de l'émission des Actions Nouvelles, représentant jusqu'à 19,0% du montant initial de l'augmentation de capital, pour un montant maximum de 66 048 607,54 euros, uniquement dans la mesure où les souscriptions reçues dans le cadre du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Privé, en ce compris les Engagements de Souscription Irrévocables, n'atteignent pas au moins 75% du montant initial de l'augmentation de capital.

Le contrat de placement et de garantie de l'émission fait l'objet de certaines conditions précédentes et pourra être résilié à tout moment par les Garants (tel que ce terme est défini au paragraphe 5.4.3) jusqu'à (et y compris) la réalisation effective du règlement-livraison de l'émission dans certaines circonstances. Si les souscriptions reçues n'atteignent pas 75% du montant initial de l'augmentation de capital et si le contrat de placement et de garantie était résilié, l'augmentation de capital serait annulée et tous les ordres de souscription deviendraient caducs.

***Les actions de la Société sont dans le champ d'application de la taxe sur les transactions financières française et pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne***

*Taxe sur les transactions financières française*

La souscription dans le cadre de l'émission par la Société des Actions Nouvelles est exonérée de la taxe sur les transactions financières française (« **TTF Française** ») conformément à l'exonération prévue par le 1° du II de l'article 235 ter ZD du CGI pour le marché primaire.

La TTF Française s'applique, sous certaines conditions, à l'acquisition de titres de capital cotés sur un marché réglementé lorsque ces titres sont émis par une entreprise dont le siège social est établi en France et dont la capitalisation boursière excède un milliard d'euros au 1er décembre de l'année précédant celle de l'imposition. Une liste des sociétés entrant dans le champ de la TTF Française est publiée par décret chaque année.

La Société est inscrite sur la liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la TTF Française, dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros au 1er décembre 2016 (BOI-ANX-000467-20161220). La TTF Française sera due au taux de 0,3% du prix d'acquisition des Actions Nouvelles de la Société au titre des acquisitions en 2017 sur le marché secondaire (sous réserve de certaines exceptions). A compter du 1er janvier 2018, les opérations d'acquisition d'un titre précédées ou suivies de ventes du même titre au cours d'une même journée seront comprises dans le champ d'application de la TTF Française.

*Taxe sur les transactions financières européenne (TTF Européenne)*

L'attention des détenteurs potentiels des Actions Nouvelles est attirée sur le fait que, le 14 février 2013, la Commission européenne a publié une proposition de directive (la « **Proposition de la Commission** ») pour une TTF Européenne commune en Belgique, Allemagne, Estonie, Grèce, Espagne, France, Italie, Autriche, Portugal, Slovaquie et Slovaquie (les « **Etats membres participants** ») qui, si elle était adoptée et transposée en France se substituerait à la TTF française. En mars 2016, l'Estonie a indiqué sa décision de ne pas participer à la TTF Européenne.

La TTF Européenne pourrait, si elle était adoptée dans sa forme actuellement envisagée, s'appliquer, dans certaines circonstances, à certaines transactions impliquant les actions de la Société.

Aux termes de la Proposition de la Commission, la TTF Européenne pourrait s'appliquer dans certaines circonstances à des personnes qui sont situées au sein ou hors des Etats membres participants. En principe, elle devrait s'appliquer aux transactions portant sur les actions de la Société lorsqu'au moins une des parties est une institution financière et qu'une partie est établie dans un Etat membre participant. Une institution financière peut être, ou réputée être, "*établie*" dans un Etat membre participant dans un grand nombre de circonstances, notamment (a) en effectuant une transaction avec une personne établie dans un Etat membre participant ou (b) lorsque l'instrument financier qui fait l'objet des transactions est émis dans un Etat membre participant.

Cependant, la Proposition de la Commission reste soumise à des négociations entre les Etats membres participants et le champ d'application de cette taxe est incertain. D'autres Etats membres pourraient décider d'y participer.

Ces taxes pourraient augmenter les coûts transactionnels liés aux achats et ventes d'actions de la Société et pourraient réduire la liquidité du marché pour les actions de la Société. Il est conseillé aux détenteurs potentiels des actions de la Société de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer des conséquences potentielles de la TTF Française et de la TTF Européenne.

### 3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

#### 3.1 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant émission des Actions Nouvelles, est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa sur le Prospectus.

#### 3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Le tableau ci-dessous, établi selon le référentiel IFRS sur la base des informations financières consolidées non-auditées, présente la situation (i) des capitaux propres consolidés au 30 novembre 2016 (hors résultats sur la période) et (ii) de l'endettement financier net consolidé du Groupe au 30 novembre 2016 conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities Market Authority*) n°2013/319.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2016 (non audité)
<b>1. Capitaux propres et endettement financier</b>	
<b>Dette courante</b>	<b>1 615 935</b>
- faisant l'objet de garanties	93 880
- faisant l'objet de nantissements	0
- sans garanties ni nantissements	1 522 055
<b>Dette non-courante</b>	<b>8 240 731</b>
- faisant l'objet de garanties	4 911 560
- faisant l'objet de nantissements	0
- sans garanties ni nantissements	3 329 171
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>4 472 686</b>
- capital social	205 163
- primes	2 179 948
- réserve légale	20 495
- autres réserves	2 067 080
- autres composantes des capitaux propres	0
<b>2. Endettement financier net</b>	
A. Trésorerie	269 361
B. Equivalents de trésorerie	866 446
C. Titres de placement	0
<b>D. Liquidités (A+B+C)</b>	<b>1 135 807</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	<b>0</b>
F. Dettes bancaires à court terme (y compris crédit-bail immobilier)	0

(en milliers d'euros)	<b>30 novembre 2016 (non audité)</b>
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	1 615 935
H. Autres dettes financières à court terme	0
<b>I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)</b>	<b>1 615 935</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)</b>	<b>471 447</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	7 425 731
L. Obligations émises	815 000
M. Autres dettes financières à plus d'un an	0
<b>N. Endettement financier net à moyen et long termes (K+L+M)</b>	<b>8 240 731</b>
<b>O. Endettement financier net (J+N)</b>	<b>8 720 860</b>

Conformément aux possibilités prévues lors de l'émission des ORNANE 2011, représentant un montant nominal résiduel de 451 millions d'euros à fin juin 2016 et venant à échéance le 2 Janvier 2017, Foncière des Régions a décidé de rembourser le nominal en numéraire, soit 388 millions d'euros (des obligations représentant un montant nominal de 62,7 millions d'euros ayant été rachetées hors marché), et d'émettre 370 273 actions nouvelles correspondant à la différence entre la valeur de conversion et la valeur nominale de ces ORNANE 2011 ainsi remboursées.

A la date du Prospectus, la Société n'a pas connaissance de dettes indirectes et conditionnelles qui ne seraient pas présentées dans la note 3.5.5 « Engagements hors bilan » des états financiers consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils figurent au chapitre 3 du Document de Référence.

### **3.3 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE**

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Merrill Lynch International, Morgan Stanley et Natixis et/ou certains de leurs affiliés ont rendu ou pourront rendre à l'avenir diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux ou autres au Groupe, à ses affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquelles ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Bank of America Merrill Lynch International Limited (un affilié de Merrill Lynch International) et Natixis 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 environ 7,2% du capital et des droits de vote de Foncière des Régions.

PREDICA, filiale du groupe Crédit Agricole, est membre du Conseil d'administration de Foncière des Régions.

Enfin, les intentions de souscription des membres du Conseil d'administration de la Société ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci sont décrites ci-dessus.

### **3.4 RAISONS DE L'OFFRE**

L'émission des Actions Nouvelles est destinée à financer les besoins généraux de trésorerie du Groupe, y compris les projets d'acquisition, notamment du portefeuille d'hôtels en Espagne (pour 270 millions d'euros Part du Groupe), ainsi que le pipeline de développements, dont près de 700 millions d'euros étaient engagés fin juin 2016.

La société dispose pour son financement de l'ordre de 1 milliard d'euros de trésorerie au 30 novembre 2016 et ajuste ses besoins de financement en fonction de l'avancement de ses programmes d'investissements et de cessions.

#### **4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION**

##### **4.1 NATURE, CATEGORIE ET DATE DE JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION**

Les actions nouvelles (les « **Actions Nouvelles** ») seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») à compter du 17 janvier 2017. Elles seront négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le code ISIN FR0000064578.

##### **4.2 DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS**

Les Actions Nouvelles seront émises dans le cadre de la législation française et 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 et/ou du Code de commerce.

##### **4.3 FORME ET INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS**

Les Actions Nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires et seront dématérialisées.

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 BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire 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 de l'acquéreur.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des actions 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 de Clearstream Banking, société anonyme (Luxembourg).

Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles de la Société soient inscrites en compte-titres à compter du 17 janvier 2017.

##### **4.4 DEVISE**

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée en euros.

#### **4.5 DROITS ATTACHES AUX ACTIONS**

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 Nouvelles sont décrits ci-après :

##### ***Droit à dividende – Droit de participation aux bénéfices de la Société***

Les Actions Nouvelles émises, portant jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date. 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 dividendes 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 (article L. 232-13 du Code de commerce).

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'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

##### ***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).

Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

Les statuts de la Société prévoient une obligation de déclaration de franchissement de seuil à la hausse dès qu'un actionnaire vient à détenir au moins 1 % des droits de vote de la Société, cette déclaration devant être renouvelée chaque fois qu'un nouveau seuil est franchi.

Sans préjudice des dispositions visées à l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne qui vient à posséder directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L. 233-7, au moins 1 % des droits de vote est tenue, dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède.

Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1 % sera franchi.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 1 % du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

#### ***Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie***

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 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 de 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).

En outre, les statuts de la Société prévoient que, 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 deuxième 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 (1/10) du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé 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 (3ème) jour ouvré précédant cette assemblée générale.

## **4.6 AUTORISATIONS**

### **4.6.1 Assemblée générale de la Société ayant autorisé l'émission**

L'émission des Actions Nouvelles a été autorisée par la dix-huitième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 27 avril 2016, reproduite ci-après :

*« **Dix-huitième résolution** (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire).*

*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 17 avril 2015 relative à l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ;*
- *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, d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société. 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, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;*

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation 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 délégation et à la 17ème 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 immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt millions d'euros (20 000 000 €). 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 15ème, 17ème, 19ème à 21ème 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 d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.*

*La souscription des actions ou des valeurs mobilières 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 actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation ;*
- *pour les émissions d'actions, de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité des émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'administration conformément aux articles L. 225-135, 5ème alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce ;*
- *pour les émissions de titres autres que des actions, de déléguer au Conseil d'administration la faculté de conférer un tel délai de priorité.*

*Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables 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 actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière des Régions sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 % ; et*

- *le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, 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 ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.*

*Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou 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 (3/4) au moins de l'émission décidée ;*
- *répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;*
- *offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.*

*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 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 et titres à créer ou leur étant associés ;*
- *déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières 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 actions et/ou titres émis ;*
- *déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;*
- *suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres 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 ou des titulaires d'autres droits 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 droits, actions ou valeurs mobilières 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, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, 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. »*

#### **4.6.2 Conseil d'administration de la Société ayant décidé l'émission**

Conformément à la délégation de compétence consentie dans la dix-huitième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 27 avril 2016, le Conseil d'administration de la Société du 23 novembre 2016 a (i) décidé du principe de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec délai de priorité à titre irréductible au bénéfice des actionnaires, des Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital d'un montant d'environ 400 millions euros (incluant l'exercice éventuel de la Clause d'Extension) et (ii) donné tous pouvoirs au Directeur Général pour mettre en œuvre et réaliser ainsi que, le cas échéant, surseoir à, cette augmentation de capital par émission des Actions Nouvelles.

#### **4.6.3 Décision du Directeur Général**

Conformément à la délégation de compétence consentie dans la dix-huitième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 27 avril 2016 et la décision du conseil d'administration du 23 novembre 2016, le 9 janvier 2017, le Directeur Général de la Société a (i) décidé de procéder à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec délai de priorité à titre irréductible au bénéfice des actionnaires, d'un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles à souscrire en numéraire, à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital d'un montant brut (prime d'émission incluse) de 347 826 097,63 euros, susceptible, en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension, d'être porté à un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital d'un montant brut (prime d'émission incluse) de 399 999 968,94 euros et (ii) déterminé les modalités de l'émission des Actions Nouvelles telles qu'elles sont décrites dans le Prospectus.

Le nombre définitif d'Actions Nouvelles sera arrêté par le Directeur Général de la Société le 13 janvier 2017, selon le calendrier indicatif.

#### **4.7 DATE PREVUE D'ADMISSION ET DE REGLEMENT-LIVRAISON DES ACTIONS**

La date prévue pour le règlement-livraison des Actions Nouvelles est le 17 janvier 2017, selon le calendrier indicatif.

#### **4.8 RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions composant le capital de la Société.

#### **4.9 REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRE PUBLIQUE**

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

##### **4.9.1 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'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

##### **4.9.2 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.

#### **4.10 OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT INITIEES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE LA SOCIETE 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.

#### **4.11 REGIME FISCAL APPLICABLE AUX ACTIONS NOUVELLES**

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les développements suivants résumant certaines conséquences fiscales françaises en matière de détention et de cession des Actions Nouvelles, susceptibles de s'appliquer aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société.

L'attention de celles-ci est néanmoins attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, de certains aspects du régime fiscal susceptible de s'appliquer aux Actions Nouvelles en vertu de la législation française en vigueur à ce jour et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales. Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à la détention et à la cession des Actions Nouvelles et plus généralement aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société.

Celles-ci sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier à raison de l'acquisition, la détention ou la cession des Actions Nouvelles.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur État de résidence.

Il est précisé en tant que de besoin que les retenues et prélèvements à la source décrits dans les développements qui suivent ne seront en aucun cas pris en charge par la Société.

#### **4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France**

##### 4.11.1.1 Personnes physiques résidentes fiscales françaises

Les commentaires ci-dessous portent sur des personnes détenant les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé en dehors d'opérations de bourse à titre habituel. En tout état de cause, les titres des SIIC sont exclus du bénéfice du plan d'épargne en actions (« PEA ») depuis le 21 octobre 2011.

Ces personnes, comme celles qui réalisent des opérations de bourse à titre habituel, sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités déclaratives et les modalités de paiement des impôts et prélèvements sociaux qui leur seront applicables.

##### *4.11.1.1.1 Dividendes*

Les dividendes sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application, le cas échéant, d'un abattement de 40 % (article 158, 3 du CGI). Sont toutefois exclus du champ d'application de l'abattement de 40 % les produits ou revenus distribués par la Société prélevés sur des bénéficiaires exonérés d'impôt sur les sociétés.

En application de l'article 117 quater du Code général des impôts, les dividendes versés à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont, sous réserve de certaines exceptions, soumises à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire de l'impôt sur le revenu est prélevé au taux de 21% et calculé sur le montant brut.

Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est situé en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les revenus versés par la Société sont déclarés et le prélèvement correspondant payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des revenus, soit par le contribuable lui-même, soit par la personne qui assure le paiement des revenus, lorsqu'elle est établie dans un État membre de l'Union européenne, ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qu'elle a été mandatée à cet effet par le contribuable.

Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré, tout excédent éventuel étant restitué.

Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensées de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 quater du CGI, c'est-à-dire en produisant, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus distribués, auprès des personnes qui en assurent le paiement, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement desdits revenus est inférieur aux seuils susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui procéderont après la date limite de dépôt de la demande de dispense susvisée, à l'acquisition d'actions, pourront, sous certaines conditions, déposer cette demande de dispense du prélèvement auprès de l'établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions en application du paragraphe 320 de l'instruction fiscale BOI-RPPM-RCM-30-20-10-20160711.

Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est égal ou supérieur aux montants mentionnés au paragraphe ci-avant sont assujetties au prélèvement.

Outre le régime fiscal décrit ci-dessus, les dividendes distribués sont soumis à une retenue à la source au taux de 75 % en France prélevée par l'établissement payeur si ces dividendes sont versés sur un compte ouvert à l'étranger dans les livres d'un établissement situé dans un Etat ou territoire non coopératif (« **ETNC** ») au sens de l'article 238-0 A du CGI ou, en l'absence d'une inscription en compte, à une personne domiciliée ou établie dans un ETNC (article 187, 2 du CGI et BOI-RPPM-RCM-30-30-10-20-20160413).

La distribution de revenus mobiliers effectivement perçue et correspondant au montant brut des revenus distribués, est par ailleurs soumise aux prélèvements sociaux à un taux global de 15,5 % comprenant :

- 8,2 % au titre de la contribution sociale généralisée dont 5,1 % sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu ;
- 0,5 % au titre de la contribution pour le remboursement de la dette sociale non déductible du revenu imposable à l'impôt sur le revenu ;
- 4,5 % au titre du prélèvement social et 0,3 % au titre de la contribution additionnelle au prélèvement social, non déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu ; et
- 2 % au titre du prélèvement de solidarité non déductible du revenu imposable à l'impôt sur le revenu.

#### *4.11.1.1.2 Plus-values*

En application de l'article 150-0 A du CGI, la plus-value sur valeurs mobilières sera soumise à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif, après application le cas échéant d'un abattement pour durée de détention.

Les abattements pour durée de détention sont de 50 % en cas de détention de 2 ans à moins de 8 ans et 65 % en cas de détention de 8 ans et plus.

Les prélèvements sociaux décrits ci-dessus sont applicables à l'éventuelle plus-value réalisée sans application de l'abattement pour durée de détention au taux global de 15,5 %.

En cas de moins-values de cession d'actions, celles-ci sont imputables sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes (article 150-0 D, 11° du CGI).

#### *4.11.1.1.3 Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus*

Il est mis à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus prévue à l'article 223 sexies du CGI, assise sur le revenu fiscal de référence du foyer tel qu'il est défini par l'article 1417, IV du CGI (sous réserve d'ajustements concernant notamment les revenus exceptionnels ou différés).

Le revenu fiscal de référence est soumis aux taux suivants :

- pour les célibataires, veufs, séparés ou divorcés : 3 % entre 250.001 euros et 500.000 euros, 4 % à partir de 500.001 euros ;
- pour les contribuables soumis à une imposition commune : 3 % entre 500.001 euros et 1.000.000 euros et 4 % à partir de 1.000.001 euros.

En particulier, sont pris en compte pour le calcul du revenu fiscal de référence les dividendes ainsi que les plus-values de cessions de valeurs mobilières.

#### 4.11.1.2 Personnes morales résidentes fiscales de France

##### 4.11.1.2.1 *Dividendes*

###### *Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère*

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés qui détiennent moins de 5 % du capital de la Société n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

Les dividendes perçus par ces personnes sont imposables dans des conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33,1/3 % majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763.000 euros par période de douze mois.

Certaines sociétés sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219 et 235 ter ZC du CGI, d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15 % ou 28 % et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3 %.

###### *Personnes morales ayant la qualité de société mère*

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant une participation représentant au moins 5 % du capital de la Société peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part forfaitaire représentative des frais et charges supportés par cette société et égale à 5 % du montant desdits dividendes. Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères doivent, en particulier, être ou avoir été conservés pendant un délai de deux ans.

Il est précisé qu'en vertu de l'article 145, 6, h, 1° du CGI, le régime des sociétés mères n'est pas applicable aux dividendes distribués par la Société pour la fraction de ces dividendes qui sont prélevés sur des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés.

###### *Organismes de placement collectif français*

En vertu de l'article 119 bis, 2, 2°, avant dernier alinéa du CGI, les dividendes prélevés sur les résultats exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1 (organismes de placement collectif de valeurs mobilières), des paragraphes 1 (fonds d'investissement à vocation générale), 2 (fonds de capital investissement), 3 (organismes de placement collectif immobilier), 5 (sociétés d'investissements à capital fixe) et 6 (fonds de fonds alternatifs) de la sous-section 2, de la sous-section 3 (fonds ouverts à des investisseurs professionnels), ou de la sous-section 4 (fonds d'épargne salariale) de la section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du Code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15 %. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution, ni à imputation.

En outre, si les dividendes versés par la Société sont payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (« ETNC »), les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et mise à jour annuellement.

### *Actionnaires détenant plus de 10% du capital de la Société*

L'article 208 C II ter du CGI prévoit un prélèvement de 20 % sur certaines distributions effectuées par les SIIC.

Ce prélèvement s'applique aux distributions effectuées par la Société à un actionnaire, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la Société, lorsque les produits perçus par cet associé ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) ou sont soumis à un impôt inférieur de plus des deux tiers à l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France. Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement s'applique aux distributions prélevées sur des produits exonérés en application du régime des SIIC défini à l'article 208 C II du CGI. L'assiette du prélèvement est constituée par le montant des distributions soumises au prélèvement avant déduction de ce prélèvement. Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable.

#### *4.11.1.2.2 Plus-values*

##### *Régime de droit commun*

Sous réserve de remplir les conditions exposées ci-dessous relatives au régime spécial des plus-values à long terme, les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession des Actions Nouvelles sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33,1/3 % majoré, le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763.000 euros par période de douze mois.

Certaines sociétés sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219 et 235 ter ZC du CGI, d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15 % ou 28 % et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3 %.

##### *Régime spécial des plus-values à long terme applicable aux titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées*

Conformément aux dispositions de l'article 219, I, a du CGI, le montant net des plus-values à long terme afférentes à des Actions Nouvelles, qui auraient pour l'actionnaire le caractère de titres de participation détenus dans une société à prépondérance immobilière cotée (telle que définie à l'article 219 a sexies-0 bis du CGI), et détenus depuis au moins deux ans fait l'objet d'une imposition au taux de 19 % majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % précitée.

Constituent notamment des titres de participation susceptibles de bénéficier de ce taux, (i) les actions revêtant ce caractère sur le plan comptable, et, sous réserve d'être comptabilisées en titres de participation ou à un sous-compte spécial, (ii) les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'une offre publique d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et (iii) les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères répondant aux conditions des articles 145 et 216 du CGI, lorsque le détenteur de ces titres détient au moins 5% des droits de vote de la société émettrice.

## **4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France**

### **4.11.2.1 Dividendes**

Les dividendes distribués par la Société à ses actionnaires font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal au sens de l'article 4 B du CGI ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France et que la propriété des actions n'est pas rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France.

Il appartient aux actionnaires de la Société de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source en vertu des principes qui suivent ou des dispositions des conventions fiscales internationales, et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par le BOI-INT-DG-20-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 21 % si le dividende est éligible à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du CGI (ce qui ne sera pas le cas si les dividendes sont prélevés sur les bénéfices exonérés d'une SIIC) et lorsque le bénéficiaire est une personne physique domiciliée fiscalement dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales, (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un État membre de la Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales, qui serait imposé dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI s'il avait son siège en France et qui remplit les conditions prévues par les paragraphes 580 et suivants de l'instruction fiscale BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, et (iii) 30 % dans les autres cas.

#### *Incidence des conventions fiscales internationales*

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

#### *Paiement hors de France dans un ETNC*

Indépendamment du lieu de résidence et du statut du bénéficiaire, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, s'ils sont payés hors de France dans un ETNC, les dividendes distribués par la Société feront l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et mise à jour annuellement.

Il appartient aux actionnaires de la Société de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la législation relative aux ETNC.

#### *Personnes morales ayant leur siège de direction effective dans un Etat de l'Union Européenne*

La retenue à la source peut être supprimée, s'agissant des dividendes prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC, pour les actionnaires personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés (sans possibilité d'option et sans en être exonérée) ayant leur siège de direction effective dans un État de l'Union européenne, détenant au moins 10 % du capital de la Société, et remplissant toutes les conditions de l'article 119 ter du CGI.

Par ailleurs, les personnes morales qui détiendraient une participation d'au moins 5 % du capital de la Société, satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 du CGI, pourraient bénéficier d'une exonération de retenue à la source sur les dividendes prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC, à la condition qu'elles remplissent les conditions de l'article 119 ter, se trouvent privées de toute possibilité d'imputer la retenue à la source et aient leur siège de direction effective situé soit dans un autre État membre de l'Union européenne, soit dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'élimination des doubles impositions comportant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales.

Enfin, les personnes morales qui satisferaient aux conditions précédentes mais seraient passibles de l'impôt sur les sociétés sur option peuvent bénéficier de l'exonération au titre de la doctrine plus favorable de l'administration (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20160607, n°50).

Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal afin de déterminer dans quelle mesure et sous quelles conditions ils peuvent bénéficier de cette exonération.

#### *Organismes de placement collectif de droit étranger*

Sont exonérés de retenue à la source les revenus prélevés sur les résultats taxables de la SIIC et distribués aux organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et dont la mise en œuvre doit effectivement permettre à l'administration d'obtenir des autorités de l'État dans lequel l'organisme de placement collectif est constitué les informations nécessaires au respect des conditions de l'exonération et qui (i) lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs ; et (ii) présentent des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions visées au 2° de l'article 119 bis 2 du CGI et au BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20161207.

En cas de distribution prélevée sur les résultats exonérés de la SIIC, les dividendes versés aux organismes de placement collectif étrangers sont soumis à une retenue à la source de 15 %. Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer, le cas échéant, les modalités d'application de ces dispositions à leur cas particulier.

#### *Actionnaires détenant plus de 10% du capital de la Société*

Par ailleurs, l'article 208 C II ter du CGI prévoit un prélèvement de 20 % sur certaines distributions effectuées par les SIIC, comme définies au 4.11.1.1.1.

#### 4.11.2.2 Plus-values

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales éventuellement applicables, les plus-values réalisées à l'occasion de cessions des Actions Nouvelles par les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, ou par les personnes morales dont le siège social est situé hors de France, sont généralement exonérées d'impôt en France, sous réserve (i) que ces plus-values ne soient pas rattachables à un établissement stable ou une base fixe soumis à l'impôt en France, (ii) que les droits détenus, directement ou indirectement, par le cédant avec son conjoint, leurs ascendants ou leurs descendants, dans les bénéfices sociaux de la société dont les titres sont cédés n'aient, à aucun moment au cours des cinq (5) années précédant la cession, dépassé ensemble 25 % de ces bénéfices. Lorsque les conditions précédentes (i) et (ii) sont remplies, l'imposition est établie au taux de 45 % (sous réserve des stipulations plus favorables prévues par une convention fiscale internationale) (articles 244 bis B et C du CGI).

*Actionnaires détenant moins de 10% du capital de la Société*

Pour les actionnaires non-résidents détenant moins de 10% du capital d'une SIIC, la plus-value de cession s'analyse en un revenu de source française au sens de l'article 164 B du CGI, sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens.

*Actionnaires détenant au moins 10% du capital de la Société*

Les plus-values sont également taxables en France si le cédant détient au moins 10 % du capital de la Société. Dans ce cas, en application du III bis de l'article 244 bis A du CGI et sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées sont soumises à une retenue à la source de 33,1/3 %. Toutefois, les personnes physiques, les associés personnes physiques de sociétés, groupements ou organismes dont les bénéfices sont imposés au nom des associés et les porteurs de parts, personnes physiques, de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI sont soumis à une retenue à la source au taux de 19 %.

*Actionnaires domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un ETNC*

Enfin, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales éventuellement applicables, les plus-values sont imposées au taux forfaitaire de 75 % quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices de la Société, lorsqu'ils sont réalisés par des personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un ETNC.

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

### **5.1 CONDITIONS DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION**

#### **5.1.1 Conditions de l'Offre**

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Les actionnaires de la Société ont renoncé expressément à leur droit préférentiel de souscription aux Actions Nouvelles lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2016 dans la dix-huitième résolution.

Toutefois, il sera accordé aux actionnaires de la Société un délai de priorité, non négociable et non cessible, qui leur permettra de souscrire à titre irréductible par priorité aux Actions Nouvelles dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3.1 de la présente note d'opération.

Les Actions Nouvelles non-souscrites dans le cadre du délai de priorité par les actionnaires seront, dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3.2 de la présente note d'opération, proposées au public dans le cadre d'une offre au public en France et aux investisseurs institutionnels dans le cadre d'un placement privé en France et hors de France (à l'exception de certains pays).

#### **5.1.2 Montant de l'Offre**

##### *Montant initial de l'augmentation de capital*

L'augmentation de capital est d'un montant initial brut (prime d'émission incluse) de 347 826 097,63 euros, soit un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles.

##### *Clause d'extension*

En fonction de la demande, la Société, en accord avec les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, pourra décider d'augmenter la taille initiale de l'augmentation de capital d'un montant maximal de 52 173 871,31 euros (prime d'émission incluse), représentant jusqu'à 15% de la taille initiale de l'augmentation de capital (la « **Clause d'Extension** »).

En cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension, l'augmentation de capital serait portée à un montant brut (prime d'émission incluse) de 399 999 968,94 euros, soit un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles.

La décision d'exercer la Clause d'Extension sera prise par la Société au plus tard le 13 janvier 2017 (selon le calendrier indicatif) et sera mentionnée dans le communiqué de presse diffusé par la Société et mis en ligne sur le site internet de la Société et l'avis diffusé par Euronext annonçant les résultats de l'augmentation de capital.

#### **5.1.3 Procédure et période de l'Offre**

##### **5.1.3.1 Délai de priorité des actionnaires**

Les actionnaires de la Société bénéficient d'un délai de priorité de souscription à titre irréductible portant sur le montant maximal de l'augmentation de capital (c'est-à-dire, en ce compris les Actions Nouvelles à émettre en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension).

Dans le cadre du délai de priorité, les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à hauteur de leur quote-part dans le capital de la Société. Il n'est pas prévu de souscription à titre réductible dans le cadre du délai de priorité.

L'augmentation de capital est d'un montant initial brut (prime d'émission incluse) de 347 826 097,63 euros, soit un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles, susceptible d'être porté à un montant brut (prime d'émission incluse) de 399 999 968,94 euros, soit un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles.

En pratique, chaque actionnaire pourra passer un ordre de souscription prioritaire en euros portant sur un montant maximum correspondant à (i) 399 999 968,94 euros multiplié par (ii) le nombre d'actions de la Société qu'il détient (et qu'il aura immobilisé) et divisé par (iii) 68 757 852 (nombre d'actions composant le capital de la Société).

A titre d'exemple, un actionnaire détenant 100 actions de la Société pourra passer un ordre de souscription prioritaire portant sur un montant maximum de :  $399\,999\,968,94 \text{ euros} \times (100 / 68\,757\,852) = 581,75 \text{ euros}$ .

Le nombre d'Actions Nouvelles attribuées sera égal au montant de l'ordre de souscription prioritaire de chaque actionnaire dans le cadre du délai de priorité divisé par le Prix de Souscription, ce nombre étant arrondi à l'entier inférieur. Par dérogation, tout actionnaire qui se verrait attribuer par application de cette règle le droit de souscrire moins d'une Action Nouvelle aura le droit de souscrire une Action Nouvelle.

Ce délai de priorité n'est ni cessible ni négociable et ne bénéficiera qu'aux actionnaires de la Société inscrits en compte à la date du 9 janvier 2017. Il sera exerçable pendant 3 jours de bourse, du 10 janvier 2017 au 12 janvier 2017 inclus à 17 heures (heure de Paris).

L'exercice de ce délai de priorité sera conditionné par l'immobilisation jusqu'à la clôture du délai de priorité, soit jusqu'au 12 janvier 2017 (inclus), des actions de l'actionnaire concerné utilisées à cette fin, auprès de BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex pour les actions inscrites en compte au nominatif pur et auprès de l'intermédiaire financier auprès duquel les actions sont inscrites en compte pour les titres au nominatif administré et au porteur.

Les actionnaires souhaitant souscrire au-delà du nombre d'actions auquel ils peuvent prétendre au titre de l'exercice du délai de priorité devront le faire dans le cadre du placement privé ou de l'offre au public en France (voir paragraphe 5.1.3.2 de la présente note d'opération) et seront alors traités, pour ce qui concerne cette souscription au-delà du nombre d'actions auquel ils peuvent prétendre au titre de l'exercice du délai de priorité, de façon identique à tout investisseur souhaitant souscrire dans le cadre du placement privé ou de l'offre au public en France.

La centralisation des ordres de souscription prioritaire sera assurée par CACEIS Corporate Trust, 14 Rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-moulineaux, France. Les intermédiaires financiers devront adresser les ordres de souscription prioritaire à CACEIS Corporate Trust, 14 Rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-moulineaux, France, au plus tard le 13 janvier 2017 à 10 heures (heure de Paris).

#### 5.1.3.2 Offre

##### *Offre*

Les Actions Nouvelles non-souscrites dans le cadre du délai de priorité (y compris les Actions Nouvelles à émettre, le cas échéant, en cas d'exercice en tout ou en partie de la Clause d'Extension) feront l'objet d'une offre globale (l'« **Offre** »), comprenant :

- une offre au public en France principalement destinée aux personnes physiques (l'« **Offre au Public** ») ; et

- un placement privé destiné aux investisseurs institutionnels, réalisé selon la procédure dite de construction du livre d'ordres telle que développée par les usages professionnels, et comportant un placement sur le territoire de l'Espace économique européen (l'«**EEE**»), conformément à l'article 3.2 de la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003, et, hors EEE, à l'exclusion des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Afrique du Sud, de l'Australie et du Japon, conformément aux règles propres à chaque pays où sera effectué le placement (le «**Placement Privé** »).

### ***Offre au Public***

L'Offre au Public sera ouverte du 10 janvier 2017 au 12 janvier à 17 heures (heure de Paris) pour les souscriptions aux guichets et à 20 heures (heure de Paris) pour les souscriptions par Internet si cette possibilité leur est donnée par leur intermédiaire financier, sans possibilité de clôture par anticipation. Les personnes souhaitant passer des ordres de souscription dans le cadre de l'Offre au Public devront s'adresser à leur intermédiaire financier.

Les ordres devront être passés pour des montants en euros.

Les intermédiaires financiers devront adresser, au plus tard le 13 janvier 2017 à 10 heures (heure de Paris), les ordres de souscription reçus dans le cadre de l'Offre au Public à CACEIS Corporate Trust, 14 Rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-moulineaux, France, qui assurera la centralisation des ordres de souscription.

CACEIS Corporate Trust, 14 Rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-moulineaux, France, déterminera pour chaque donneur d'ordres dans le cadre de l'Offre au Public le nombre d'Actions Nouvelles demandées lequel correspondra au montant de l'ordre de souscription en euros divisé par le Prix de Souscription, ce nombre étant arrondi à l'entier inférieur.

### ***Placement Privé***

Le Placement Privé aura lieu le 10 janvier 2017 (date indicative).

La centralisation des demandes dans le cadre du Placement Privé sera assurée par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

#### 5.1.3.3 Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

9 janvier 2017	Visa de l'AMF sur le Prospectus  Signature du contrat de placement et de garantie
10 janvier 2017	Diffusion du communiqué de presse annonçant l'offre et la mise à disposition du Prospectus (avant ouverture des marchés)  Publication par Euronext de l'avis d'ouverture de l'Offre au Public  Ouverture du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Privé  Date indicative de clôture du Placement Privé et diffusion, le cas échéant, d'un communiqué de presse (après clôture des marchés)
12 janvier 2017	Clôture du délai de priorité et de l'Offre au Public à 17 heures (heure de Paris) pour les souscriptions aux guichets et à 20 heures (heure de Paris) pour les souscriptions par Internet (si cette possibilité leur est donnée par leur intermédiaire financier)

13 janvier 2017	Dernier jour pour l'exercice potentiel de la Clause d'Extension
	Publication par Euronext de l'avis de résultat de l'Offre et d'admission des Actions Nouvelles
17 janvier 2017	Règlement-livraison des Actions Nouvelles

#### **5.1.4 Révocation ou suspension de l'Offre**

L'émission des Actions Nouvelles fait l'objet d'engagements irrévocables de souscription de la part de ACM Vie, Delfin SARL et PREDICA portant sur environ 56,0% du montant initial de l'augmentation de capital (et 49,6% du montant maximal de l'augmentation de capital en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension).

L'émission fera également l'objet d'un contrat de placement et de garantie par un syndicat bancaire qui devrait être conclu le 9 janvier 2017 pour une partie de l'émission des Actions Nouvelles, représentant jusqu'à 19,0% du montant initial de l'augmentation de capital, pour un montant maximum de 66 048 607,54 euros, uniquement dans la mesure où les souscriptions reçues dans le cadre du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Privé, en ce compris les Engagements de Souscription Irrévocables, n'atteignent pas au moins 75% du montant initial de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital sera annulée par la Société à la date de règlement-livraison si les souscriptions reçues représentent moins de 75% du montant initial de l'augmentation de capital et si le contrat de placement et de garantie était résilié. Cette garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce et pourra, sous certaines conditions, être résiliée.

En cas de non atteinte du seuil de 75% du montant initial de l'augmentation de capital ou de non émission du certificat du dépositaire, cette information fera l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et mis en ligne sur le site internet de la Société et d'un avis diffusé par Euronext.

#### **5.1.5 Réduction de la souscription**

Les actionnaires de la Société bénéficient d'un délai de priorité à titre irréductible dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.1 de la présente note d'opération. Sous réserve de la règle d'arrondi du nombre d'Actions Nouvelles attribuées prévue au paragraphe 5.1.3.1 de la présente note d'opération, leurs ordres ne pourront pas être réduits en deçà de leur quote-part proportionnelle du montant initial de l'augmentation de capital, tel qu'augmenté, le cas échéant, en cas d'exercice de la Clause d'Extension.

Les ordres de souscription dans le cadre de l'Offre au Public et du Placement Privé pourront être réduits en fonction de l'importance de la demande et du nombre d'Actions Nouvelles non souscrites par les actionnaires dans le cadre du délai de priorité. Les ordres du public seront servis de manière à éviter tout déséquilibre manifeste aux dépens du public. Si le nombre total d'actions demandées dans le cadre de l'Offre au Public est supérieur au nombre de titres qui seront alloués à l'Offre au Public, les ordres seront réduits proportionnellement.

#### **5.1.6 Montant minimum et/ou maximum de souscription**

Il n'y a pas de minimum et/ou de maximum de souscription (voir toutefois paragraphe 5.1.3.1 de la présente note d'opération pour les ordres de souscription prioritaire des actionnaires).

### **5.1.7 Révocation des ordres de souscription**

Les ordres de souscription reçus dans le cadre du délai de priorité et de l'Offre au Public sont irrévocables.

### **5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Nouvelles**

Les souscriptions d'Actions Nouvelles et les versements des fonds par des actionnaires dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur seront reçus jusqu'au 12 janvier 2017 (inclus) auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions d'Actions Nouvelles et les versements des fonds par des actionnaires dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 12 janvier 2017 (inclus) auprès de BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex, France.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement des fonds. Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les sommes versées lors des souscriptions et se trouvant disponibles après les allocations seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez CACEIS Corporate Trust, 14 Rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-moulineaux, France, qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le service des titres (inscription des actions au nominatif, conversion des actions au porteur) et le service financier des actions de la Société sont assurés par BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex, France.

La date de livraison des Actions Nouvelles est prévue le 17 janvier 2017 (selon le calendrier indicatif).

### **5.1.9 Publication des résultats de l'Offre**

A l'issue de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 de la présente note d'opération et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions sera diffusé et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext relatif à l'admission des Actions Nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises (voir paragraphe 5.1.3 de la présente note d'opération).

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

L'augmentation de capital de la Société sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société et avec un délai de priorité, dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.1 de la présente note d'opération.

## 5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

### 5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'Offre et le délai de priorité seront ouverts - Restrictions applicables à l'Offre et au délai de priorité

#### Catégorie d'investisseurs potentiels et pays dans lesquels l'Offre et le délai de priorité seront ouverts

Dans le cadre du délai de priorité, les actionnaires de la Société pourront souscrire aux Actions Nouvelles selon les modalités décrites au paragraphe 5.1.3.1 de la présente note d'opération.

Les Actions Nouvelles non souscrites dans le cadre du délai de priorité feront l'objet d'une Offre au Public en France et d'un Placement Privé hors de France, à l'exception notamment des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Afrique du Sud, du Japon et de l'Australie.

#### Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre au Public sera ouverte au public uniquement en France.

#### Restrictions applicables à l'Offre et au délai de priorité

La diffusion du Prospectus, l'offre ou la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession des documents susvisés doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation locale et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant le Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission du Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations de la présente section.

De façon générale, toute personne souscrivant des Actions Nouvelles hors de France devra s'assurer que cette souscription n'enfreint pas les lois et règlements applicables. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait les lois et règlement applicables.

#### *Restrictions concernant les États de l'Espace Économique Européen (autres que la France)*

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

- (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par la Directive Prospectus ;
- (b) à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus Modificative) par État membre ; ou

- (c) dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « **offre au public des Actions Nouvelles** » dans un État membre donné signifie 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 valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré, (ii) l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la Directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003, telle que transposée dans l'État membre (telle que modifiée, y compris par la Directive Prospectus Modificative dès lors que celle-ci aura été transposée par chaque Etat membre) et (iii) l'expression « **Directive Prospectus Modificative** » signifie la Directive 2010/73/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010.

Ces restrictions de vente concernant les États membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États membres ayant transposé la Directive Prospectus.

#### *Restrictions concernant le Royaume-Uni*

Le Prospectus ne contient pas ou ne constitue pas une invitation ou une incitation à investir au Royaume-Uni.

Le Prospectus est distribué et destiné uniquement aux personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) sont des « *investment professionals* » (à savoir des personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissement) selon l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion)* (le « **FSMA** ») *Order 2005* (l'« **Ordre** »), (iii) sont des « *high net worth entities* » ou toute autre personne entrant dans le champ d'application de l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (« *high net worth companies* », « *unincorporated associations* », etc.) ou (iv) sont des personnes auxquelles une invitation ou une incitation à s'engager dans une activité d'investissement (au sens de l'article 21 du FSMA) peut être légalement communiquée ou transmise (ci-après dénommées ensemble les « **Personnes Qualifiées** »). Toute invitation, offre ou accord de souscription des actions de la Société ne pourront être proposé ou conclu qu'avec des Personnes Qualifiées. Les Actions Nouvelles ne pourront être offertes ou émises au profit de personnes situées au Royaume-Uni autres que des Personnes Qualifiées. Toute personne autre qu'une Personne Qualifiée ne devra pas agir ou se fonder sur le Prospectus ou l'une quelconque de ses dispositions. Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

#### *Restrictions concernant les États-Unis d'Amérique*

Les Actions Nouvelles n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique, telle que modifiée (*U.S. Securities Act* de 1933, tel que modifié, désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** ») ni auprès de toute autorité de marché d'un quelconque État ou juridiction locale des États-Unis.

Les Actions Nouvelles ne peuvent être et ne seront pas offertes, vendues, exercées ou livrées directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique, sauf en vertu d'une exemption ou dans le cadre d'offres qui ne sont pas soumises aux obligations d'enregistrement de l'U.S. Securities Act et conformément à toute loi et règlement applicable localement. Les Actions Nouvelles (i) ne seront offertes et vendues aux États-Unis d'Amérique et (ii) ne seront offertes ou vendues hors des États-Unis d'Amérique que conformément à la *Regulation S* du U.S. Securities Act dans le cadre d'une « *offshore transaction* » tel que ce terme est défini par la *Regulation S*. En conséquence, les investisseurs aux États-Unis d'Amérique ne pourront pas participer à l'Offre et souscrire les Actions Nouvelles.

Aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes souscrivant des Actions Nouvelles et souhaitant détenir leurs Actions Nouvelles sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Toute personne qui souhaite souscrire à des Actions Nouvelles sera réputée avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du Prospectus et la livraison des Actions Nouvelles qu'elle souscrit à des Actions Nouvelles dans le cadre d'une opération extraterritoriale (« *offshore transaction* ») telle que définie par la *Regulation S* du U.S. Securities Act. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Actions Nouvelles de clients ayant une adresse située aux États-Unis d'Amérique et lesdites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

La Société se réserve le droit de considérer comme non-valable tout bulletin de souscription qui (i) apparaîtrait à la Société ou à ses préposés comme ayant été signé ou envoyé à partir des États-Unis ; (ii) n'inclut pas une garantie selon laquelle la personne acceptant et/ou renonçant au bulletin de souscription n'a pas d'adresse située (et n'est pas autrement située) aux États-Unis ; ou (iii) lorsque la Société considère que l'acceptation de ce bulletin de souscription constituerait une violation des règles légales ou réglementaires ; la Société ne sera alors pas tenue d'allouer ou d'émettre des Actions Nouvelles au regard de ces bulletins de souscription.

Par ailleurs, jusqu'à l'expiration d'une période de 40 jours à compter de l'ouverture de la période de souscription, une offre ou une vente des Actions Nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à l'offre) pourrait s'avérer être une violation des exigences d'enregistrement prévues au U.S. Securities Act.

*Restrictions concernant l'Australie, le Canada, l'Afrique du Sud et le Japon*

Les Actions Nouvelles ne pourront être offertes, vendues ou acquises en Australie, au Canada, en Afrique du Sud ou au Japon.

## **5.2.2 Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance**

*Engagement de souscription de ACM Vie*

ACM Vie, actionnaire détenant 6 016 042 actions de la Société (soit 8,75% du capital) à la date du Prospectus, s'est engagé irrévocablement en date du 9 janvier 2017 à souscrire à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité à des Actions Nouvelles pour un montant maximal de 20 000 000 d'euros.

*Engagement de souscription de Delfin SARL*

Delfin SARL, actionnaire détenant 19 094 000 actions de la Société (soit 27,77% du capital) à la date du Prospectus, s'est engagé irrévocablement en date du 9 janvier 2017, à souscrire, à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité et en plaçant un ordre dans le cadre du Placement Privé, à des Actions Nouvelles pour un montant maximal de 150 000 000 d'euros et pour autant que la participation de Delfin SARL immédiatement après la réalisation de l'augmentation de capital n'excède pas 29,5% du capital social et des droits de vote de la Société.

*Engagement de souscription de PREDICA*

PREDICA, actionnaire détenant 4 598 765 actions de la Société (soit 6,69% du capital) à la date du Prospectus, s'est engagé irrévocablement en date du 9 janvier 2017 à souscrire, à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité et en plaçant un ordre dans le cadre du Placement Privé, à des Actions Nouvelles pour un montant maximal de 28 544 277,57 euros et pour autant que la participation détenue par les entités du groupe Crédit Agricole Assurances immédiatement après la réalisation de l'augmentation de capital n'excède pas environ 7,2% du capital social et des droits de vote de la Société.

Les engagements de souscription couvrent au total 56,0% du montant initial de l'augmentation de capital (49,6% du montant maximal de l'augmentation de capital en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension).

Les demandes formulées par Delfin et Predica dans le cadre du Placement Privé ne bénéficieront d'aucun traitement préférentiel par rapport aux demandes formulées, le cas échéant, par les autres actionnaires dans le cadre du Placement Privé, sur la base des informations disponibles ou communiquées à la Société.

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires.

### **5.2.3 Information pré-allocation**

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par priorité, aux actionnaires existants de la Société inscrits en compte à la date du 9 janvier 2017, qui pourront exercer ce droit dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.1 de la présente note d'opération.

### **5.2.4 Notification aux investisseurs**

A l'issue de la clôture de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 de la présente note d'opération, le nombre d'Actions Nouvelles émises sera porté à la connaissance du public par la diffusion par la Société d'un communiqué de presse qui sera également mis en ligne sur le site internet de la Société et la diffusion d'un avis par Euronext relatif à l'admission des Actions Nouvelles.

Les actionnaires ayant passé, dans le cadre du délai de priorité, des ordres de souscriptions recevront un nombre d'Actions Nouvelles égal au montant de leur ordre de souscription prioritaire dans le cadre du délai de priorité divisé par le Prix de Souscription, ce nombre étant arrondi à l'entier inférieur, dans les conditions prévues au paragraphe 5.1.3.1 de la présente note d'opération.

Dans le cadre de l'Offre au Public, les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par leur intermédiaire financier.

Dans le cadre du Placement Privé, les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

### **5.2.5 Clause d'Extension**

Voir paragraphe 5.1.2 de la présente note d'opération

### **5.2.6 Option de Surallocation**

Non applicable.

## **5.3 PRIX DE SOUSCRIPTION**

### **5.3.1 Fixation du Prix de Souscription**

Le prix de souscription est de 78,79 euros par Action Nouvelle (le « **Prix de Souscription** »).

Le Prix de Souscription fait ressortir une décote de 5% par rapport au cours moyen pondéré par les volumes de l'action de la Société au cours des trois dernières séances de bourse précédant la date du 9 janvier 2017 (inclue).

Lors de la souscription, le prix de 78,79 euros par Action Nouvelle souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

### **5.3.2 Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription**

L'augmentation de capital de la Société sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société et avec un délai de priorité, dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.1 de la présente note d'opération.

### **5.3.3 Disparité de prix**

Non applicable.

## **5.4 PLACEMENT ET GARANTIE**

### **5.4.1 Coordonnées des Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés**

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank  
12, Place des Etats-Unis  
CS 70052  
92547 Montrouge Cedex  
France

Merrill Lynch International  
2 King Edward Street,  
Londres EC1A 1HQ  
Royaume-Uni

Morgan Stanley & Co. International plc  
25 Cabot Square  
Londres E14 4QA  
Royaume-Uni

Natixis  
47, quai d'Austerlitz  
75013 Paris  
France

### **5.4.2 Coordonnées du Teneur de Livre Passif**

UniCredit Bank AG, Milan Branch  
Piazza Gae Aulenti, Torre C  
20154 Milan  
Italie

### **5.4.3 Coordonnées de l'établissement en charge du service des titres, du service financier et dépositaire**

Les fonds versé à l'appui des souscriptions seront centralisés par CACEIS Corporate Trust, 14 Rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-moulineaux, France, qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le service des titres de la Société (tenue du registre des actionnaires nominatifs) et le service financier (paiement des dividendes) des actions Foncière des Régions seront assurés par BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex, France.

#### 5.4.4 Garantie

##### *Garantie*

Aux termes d'un contrat de placement et de garantie relatif à l'émission des Actions Nouvelles qui devrait être conclu le 9 janvier 2017 entre la Société et un syndicat bancaire composé de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Merrill Lynch International, Morgan Stanley & Co. International plc et Natixis (les « **Garants** »), les Garants prendront l'engagement conjoint et sans solidarité entre eux, de faire souscrire ou à défaut de souscrire à l'émission d'une partie des Actions Nouvelles, représentant jusqu'à 19,0% du montant initial de l'augmentation de capital, pour un montant maximum de 66 048 607,54 euros, uniquement dans la mesure où les souscriptions reçues dans le cadre du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Privé, en ce compris les Engagements de Souscription Irrévocables, n'atteignent pas au moins 75% du montant initial de l'augmentation de capital. En tout état de cause l'engagement de garantie des Garants ne pourra être supérieur à la différence entre 75% du montant initial de l'augmentation de capital et le montant total des souscriptions reçues dans le cadre du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Privé, en ce compris les Engagements de Souscription Irrévocables. Ce contrat de placement et de garantie fait l'objet de certaines conditions précédentes et pourra être résilié à tout moment par les Garants, jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison, dans certaines circonstances.

Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

L'augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions être rétroactivement annulées si le montant des souscriptions reçues représentait moins des 75% du montant initial de l'augmentation de capital et si le contrat de placement et de garantie était résilié.

##### *Engagements d'abstention et de conservation*

###### *Engagement d'abstention pris par 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 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison, soit jusqu'au 16 juillet 2017 (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 la Société, de toute valeur mobilière substantiellement similaire aux actions de la Société 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 de la Société,
- (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 de la Société ou de toute valeur mobilière substantiellement similaire aux actions de la Société.

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

- (i) à l'émission des Actions Nouvelles,
- (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 ORNANE 2013,
- (iii) aux actions à remettre en cas d'exercice des options de souscription ou d'achat existantes,

- (iv) 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,
- (v) aux actions nouvelles et aux actions existantes à remettre dans le cadre de tout plan d'attribution gratuite d'actions existant ou à venir autorisé par l'assemblée générale des actionnaires de la Société ;
- (vi) aux actions à émettre en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes,
- (vii) aux actions à céder dans le cadre de tout programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale des actionnaires de la Société ;
- (viii) aux actions nouvelles et aux 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 opération de croissance externe financée en tout ou en partie par une émission d'actions ou d'autres valeurs mobilières de la Société ;
- (ix) aux transferts intragroupes des actions et des autres valeurs mobilières de la Société.

*Engagement de conservation de ACM Vie*

A compter du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions et d'une possibilité de levée par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

*Engagement de conservation de Delfin SARL*

A compter du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à l'expiration d'une période de 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions et d'une possibilité de levée par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

*Engagement de conservation de PREDICA*

A compter du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions et d'une possibilité de levée par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

**5.4.5 Date de signature du contrat de garantie**

Le contrat de placement et de garantie devrait être signé le 9 janvier 2017. Le règlement-livraison des Actions Nouvelles au titre de ce contrat est prévu le 17 janvier 2017.

## **6. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION**

### **6.1 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS**

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 17 janvier 2017. Elles seront négociées la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le code ISIN FR0000064578.

### **6.2 AUTRES PLACES DE COTATION EXISTANTES**

Les actions Foncière des Régions sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

### **6.3 OFFRES CONCOMITANTES D' ACTIONS**

Sans objet.

### **6.4 CONTRAT DE LIQUIDITE SUR ACTIONS**

La Société a renouvelé, le 11 juillet 2015, un contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (AMAFI).

### **6.5 STABILISATION**

Non applicable.

**7. DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE**

Non applicable.

## **8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE**

### **Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital**

Le produit brut correspond au produit du nombre d'Actions Nouvelles à émettre et du Prix de Souscription. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

A titre indicatif, le produit brut de l'augmentation de capital, les dépenses liées à l'augmentation de capital et le produit net de l'augmentation de capital seraient les suivants :

- Produit brut de l'augmentation de capital : montant initial de 347 826 097,63 euros, susceptible d'être porté à un montant de 399 999 968,94 euros en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension.
- Estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital : environ 3,8 millions d'euros.
- Produit net estimé de l'augmentation de capital : environ 344 millions d'euros, susceptible d'être porté à un montant d'environ 396 millions d'euros en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension.

## 9. DILUTION

### 9.1 INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES

A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action Foncière des Régions (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe au 30 novembre 2016 (non audités) et du nombre d'actions composant le capital social de Foncière des Régions au 30 novembre 2016, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

<i>(en euros par action)</i>	<b>Capitaux propres par action au 30 novembre 2016 (sur une base non diluée)</b>	<b>Capitaux propres par action au 30 novembre 2016 (sur une base diluée)<sup>(1)</sup></b>
Avant émission des Actions Nouvelles	65,520	65,539
Après émission d'un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles	66,274	66,241
Après émission d'un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension	66,383	66,343

(1) En cas d'acquisition définitive de la totalité des 438 794 actions attribuées gratuitement au 30 novembre 2016, d'émission de 367 490 actions sur exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de l'ORNANE 2011 en circulation au 30 novembre 2016 et d'émission de 4 438 215 actions sur exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2013 en circulation au 30 novembre 2016.

### 9.2 INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE

A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation d'un actionnaire qui détiendrait 1% du capital de Foncière des Régions préalablement à l'émission des Actions Nouvelles et ne souscrivant pas à l'émission des Actions Nouvelles (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus), serait la suivante :

<i>(en %)</i>	<b>Participation de l'actionnaire (sur une base non diluée)</b>	<b>Participation de l'actionnaire (sur une base diluée)<sup>(1)</sup></b>
Avant émission des Actions Nouvelles	1%	0,934%
Après émission d'un nombre de 4 414 597 Actions Nouvelles	0,940%	0,881%
Après émission d'un nombre de 5 076 786 Actions Nouvelles en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension	0,931%	0,874%

(1) En cas d'acquisition définitive de la totalité des 438 544 actions attribuées gratuitement à la date du Prospectus et d'émission de 4 438 215 actions sur exercice du droit à l'attribution d'actions au titre de la totalité des ORNANE 2013 en circulation à la date du Prospectus.

## **10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **10.1 CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE**

Non applicable.

### **10.2 RESPONSABLES DU CONTROLES DES COMPTES**

#### *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

Dates 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 Monsieur Jean Roch Varon

Date de nomination : 24 avril 2013

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

#### *Commissaires aux Comptes suppléants*

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

Tour Exaltis, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie

Date de nomination : 22 mai 2000

Dates 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

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

### **10.3 RAPPORT D'EXPERT**

Non applicable.

### **10.4 INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS PROVENANT D'UNE TIERCE PARTIE**

Non applicable.