



FONCIERE DES REGIONS

Société anonyme au capital de 188.050.671 euros
Siège social : 18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz
364 800 060 – RCS Metz

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») d'actions nouvelles (les « **Actions Nouvelles** »), à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 254.651.930 euros par émission de 3.917.722 Actions Nouvelles au prix unitaire de 65 euros à raison de 1 Action Nouvelle pour 16 actions existantes (l'« **Emission** »).

Période de souscription du 2 mars 2015 au 12 mars 2015 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 de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») a approuvé le visa n° 15-063 en date du 25 février 2015 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'AMF 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 (la « **Société** ») déposé auprès de l'AMF le 24 mars 2014 sous le numéro D. 14-0190 (le « **Document de Référence** ») ;
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** ») qui incorpore par référence (i) le rapport financier semestriel pour la période de six mois close le 30 juin 2014 en date du 25 juillet 2014 (le « **Rapport Financier Semestriel** ») et (ii) le communiqué sur les résultats annuels 2014 estimés et ses annexes (le « **Communiqué sur les Résultats Annuels 2014 Estimés** ») diffusé le 20 février 2015 ; et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles, sans frais, au siège social de la Société, 18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz, sur le site Internet de la Société (www.foncieredesregions.fr) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).



BNP PARIBAS
CORPORATE & INSTITUTIONAL BANKING

Coordinateur global
Chef de File, Teneur de Livre Associé

Morgan Stanley

Chef de File, Teneur de Livre Associé

REMARQUES GENERALES

Dans le Prospectus, les expressions « **Foncière des Régions** » ou la « **Société** » désignent la société Foncière des Régions. L'expression le « **Groupe** » désigne le groupe de sociétés constitué par la Société et l'ensemble des sociétés entrant dans son périmètre de consolidation.

Le Prospectus contient des indications sur les objectifs du Groupe ainsi que des déclarations prospectives concernant notamment ses projets en cours ou futurs. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « croire », « s'attendre à », « pouvoir », « estimer », « considérer », « avoir pour objectif », « avoir l'intention de », « souhaiter », « envisager de », « anticiper », « devoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont susceptibles d'être affectées par des risques connus ou inconnus, et d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes et d'autres facteurs liés notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations du Groupe soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date du Prospectus. Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait, le Groupe ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

Le Prospectus contient des informations sur les marchés du Groupe et ses positions concurrentielles, y compris des informations relatives à la taille de ses marchés. Sauf indication contraire, ces informations sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les estimations du Groupe sont fondées sur des informations obtenues auprès de clients, fournisseurs, organisations professionnelles et autres intervenants des marchés au sein desquels le Groupe opère. Bien que le Groupe considère que ces estimations sont pertinentes à la date du Prospectus, il ne peut garantir l'exhaustivité ou l'exactitude des données sur lesquelles ces estimations sont fondées, ou que ses concurrents retiennent les mêmes définitions des marchés sur lesquels ils opèrent.

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risque détaillés au chapitre 1 du Document de Référence, tels que mis à jour dans le Rapport Financier Semestriel, ainsi qu'au chapitre 2 de la Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par le Groupe à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable.

Sommaire

1	RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	26
1.1	Responsable du Prospectus.....	26
1.2	Attestation du responsable du Prospectus.....	26
1.3	Responsable de l'information financière	27
2	FACTEURS DE RISQUE	27
2.1	Risques relatifs à Foncière des Régions et à son activité	27
2.2	Risques relatifs aux Actions Nouvelles.....	38
3	INFORMATIONS DE BASE.....	40
3.1	Déclarations sur le fonds de roulement net	40
3.2	Capitaux propres et endettement	40
3.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Emission	41
3.4	Raisons de l'offre et utilisation du produit.....	41
4	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NEGOCIATION SUR EURONEXT PARIS.....	41
4.1	Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation	41
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents	41
4.3	Forme et mode d'inscription en compte des Actions Nouvelles	42
4.4	Devise d'Emission.....	42
4.5	Droits attachés aux Actions Nouvelles.....	42
4.6	Autorisations	45
4.7	Date prévue d'émission des Actions Nouvelles	47
4.8	Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles	47
4.9	Réglementation française en matière d'offres publiques	47
4.10	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	48
4.11	Régime fiscal applicable aux Actions Nouvelles	48
5	CONDITIONS DE L'OFFRE.....	53
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	53
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	59
5.3	Prix de souscription.....	63
5.4	Placement et prise ferme	64
6	ADMISSION À LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION	66
6.1	Admission aux négociations	66
6.2	Place de cotation	66

6.3	Offres simultanées d'actions de la Société	66
6.4	Contrat de liquidité	66
6.5	Stabilisation - Interventions sur le marché.....	66
7	DETENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	66
8	DEPENSES LIEES À L'EMISSION.....	67
9	DILUTION	67
9.1	Incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres	67
9.2	Incidence de l'Emission sur la situation de l'actionnaire	67
10	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	68
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre	68
10.2	Responsables du contrôle des comptes	68
10.3	Rapport d'expert	68
10.4	Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie.....	68
10.5	Mise à jour de l'information concernant la Société.....	68

RESUME DU PROSPECTUS

Visa n° 15-063 en date du 25 février 2015 de l'AMF

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

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

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

Section A - Introduction et avertissements		
A.1	Avertissement au lecteur	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées 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>Une responsabilité civile n'est attribuée qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
A.2	Consentement de l'émetteur sur l'utilisation du Prospectus	Sans objet.
Section B - Emetteur		
B.1	Raison sociale et nom commercial	Foncière des Régions (« Foncière des Régions ») ou la « Société » et, avec l'ensemble de ses filiales consolidées, le « Groupe »).
B.2	Siège social / Forme juridique / Droit applicable / Pays d'origine	<ul style="list-style-type: none">- Siège social : 18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz.- Forme juridique : société anonyme.- Droit applicable : droit français.- Pays d'origine : France.

<p>B.3</p>	<p>Nature des opérations et principales activités</p>	<p>Foncière des Régions est une société foncière ayant opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC »), 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. Elle détient, au 31 décembre 2014, un patrimoine (part du groupe) d'une valeur d'expertise totale de 9,8 milliards d'euros réparti en France et en Europe. La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.</p>
<p>B.4</p>	<p>Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'émetteur et ses secteurs d'activité</p>	<p>Foncière des Régions, a connu une activité dynamique en 2014. Elle détient aujourd'hui un patrimoine (part du groupe) de 9,8 milliards d'euros concentré sur le secteur des bureaux en France et en Italie, loués aux grandes entreprises, et comprenant deux diversifications sur des marchés solides et porteurs : les hôtels/murs d'exploitation en Europe et le résidentiel allemand.</p> <p>S'appuyant sur une dynamique d'amélioration continue de son patrimoine, Foncière des Régions dispose aujourd'hui d'une base solide pour une croissance pérenne. Elle dispose en effet d'un patrimoine immobilier de qualité largement renouvelé grâce à une politique active de cessions d'actifs secondaires, au développement de nouveaux immeubles et aux investissements. Cette dynamique a permis d'accélérer le verdissement du patrimoine (plus de 50 % à fin 2014) et aussi de se recentrer sur des localisations stratégiques et porteuses (Paris/1^{ère} couronne, Milan/Nord de l'Italie). Foncière des Régions dispose aussi d'une stratégie partenariale pour une base locative de grandes signatures telles qu'EDF, Orange, Telecom Italia, IBM ou Eiffage. Ce positionnement unique confère à Foncière des Régions une importante visibilité de ses revenus locatifs, avec une maturité moyenne ferme des baux de l'ordre de six années et un taux d'occupation supérieur à 95 %.</p> <p>Le Résultat Net Récurrent EPRA s'élève à 314,5 M€ PdG, en croissance de 6,0 % sur un an. Cette bonne performance résulte essentiellement du renforcement en Résidentiel allemand et de la baisse du coût de la dette (à 3,29 % vs 3,94 % fin 2013), et ce malgré l'impact des cessions réalisées en 2013 et 2014.</p> <p>L'ANR EPRA ressort à 4 754 M€ soit 75,5 €/action, en diminution de 2,8 % par rapport à fin 2013. La solidité du Résultat Net Récurrent et l'accroissement des valeurs d'expertise viennent en partie compenser l'effet de la distribution, ainsi que les impacts du refinancement Imser et des restructurations des couvertures, qui auront un effet favorable sur le profil et le coût de la dette.</p> <p>L'ANR triple net EPRA s'établit à 4.145 M€ et 65,9 €/action, impacté par la mise en juste valeur des instruments financiers et des dettes.</p> <p>La stratégie d'investissement de Foncière des Régions pour 2015 cible les bureaux, les hôtels/murs d'exploitation en Europe et le résidentiel allemand, avec un objectif d'investissement de l'ordre de 1 Md €. Foncière des Régions s'est portée acquéreur le 23 février 2015 pour 249 M€ de 14,6 % du capital de Foncière des Murs, sa filiale spécialisée sur les hôtels/murs d'exploitation, déjà détenue à 28,5 %. Cette acquisition a été financée sur ses ressources propres. Une OPA sur les 9,2 % du capital de Foncière des Murs appartenant aux actionnaires n'ayant pas signé d'engagements de non-apport à l'OPA devrait avoir lieu au premier semestre 2015 (pour un montant estimé de l'ordre de 157 M€). Les titres supplémentaires acquis lors de cette OPA complèteraient les investissements 2015 de Foncière des Régions. A noter que les investissements de l'année devraient être financés par les ressources disponibles, des cessions d'actifs non stratégiques et le produit de l'augmentation de capital.</p>

Entre le 1^{er} janvier 2015 et la date de la Note d'Opération, la Société n'a reçu aucune déclaration de franchissement de seuil légal.

Cardif Assurance Vie a informé la Société avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 1 % en date du 15 janvier 2015 et détenir désormais 623.005 actions de la Société (contre 1.008.572 au 31 décembre 2014).

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun actionnaire détenant plus de 5 % du capital qui ne soit pas mentionné ci-dessus.

B.7 Informations financières historiques clés sélectionnées et changements significatifs depuis les dernières informations financières historiques

Les tableaux ci-dessous sont extraits du bilan et du compte de résultat consolidés de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2014, 2013 et 2012, établis conformément au référentiel de normes internationales financières (IFRS), tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes 2012 et 2013 ont été audités. Les comptes 2014 ont été arrêtés par le conseil d'administration du 19 février 2015. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

Compte de résultat consolidé (format EPRA)			
Chiffres clés (K€)	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014(*)
Loyers nets	712.812	764.822	799.206
Coûts de fonctionnement nets	-49.489	- 65.935	-85.295
Résultat opérationnel courant	656.289	705.747	708.875
Résultat opérationnel	592.876	718.954	878.171
Coût de l'endettement financier net	-292.392	- 307.353	-282 174
Résultat net de l'exercice/période part du Groupe	-26.516	340.126	118 479

(*) Comptes estimés au 31/12/2014

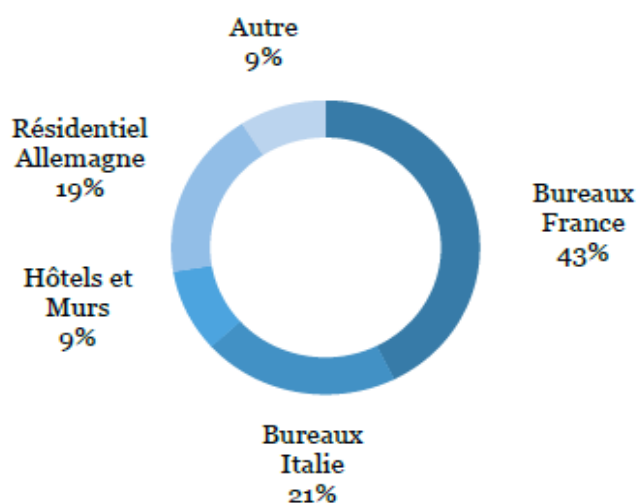
Bilan consolidé (Format EPRA)			
En K€	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014(*)
Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés	12.446.038	15.494.033	15.072.256
Dettes financières	6.797.221	8.498.561	8.912.917
Capitaux propres part du Groupe	3.818.072	4.290.141	4.158.007

(*) Comptes estimés au 31/12/2014

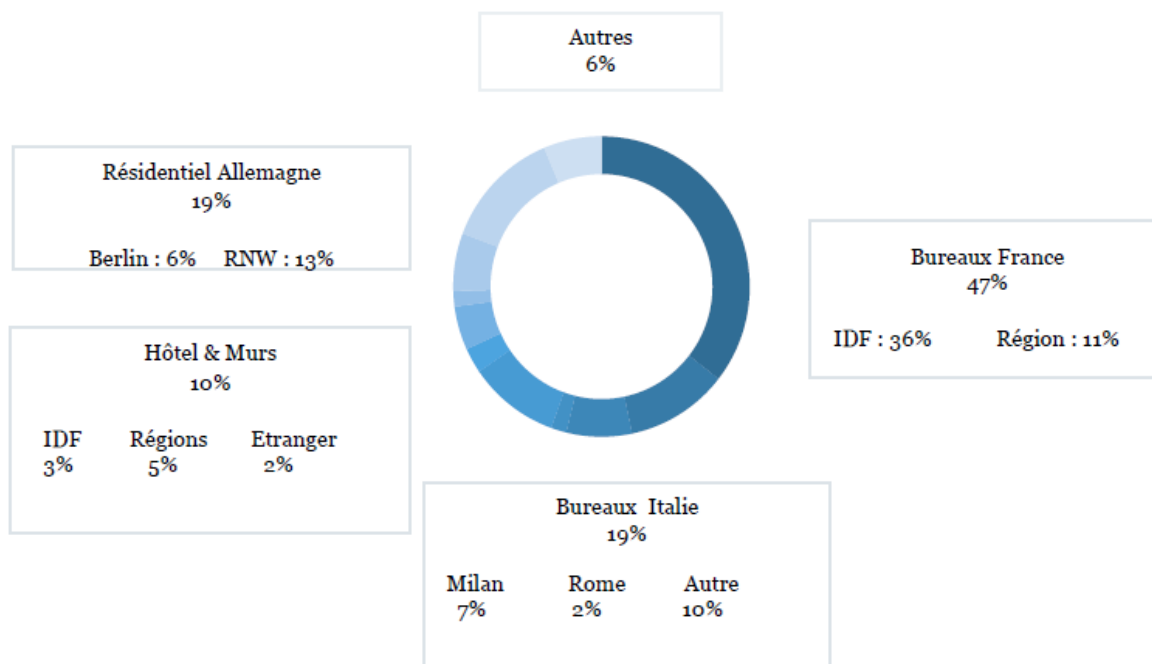
Informations sectorielles						
	31/12/2012		31/12/2013		31/12/2014(*)	
	Patrimoine hors droits (M€)	Taux de capitalisation	Patrimoine hors droits (M€)	Taux de capitalisation	Patrimoine hors droits (M€)	Taux de capitalisation
Hotel et Murs d'exploitation	3.298.579	6,3 %	3.232.011	6,3 %	3.243.200	6,1 %
Résidentiel Allemand	0	6,9 %	2.439.961	6,6 %	2.739.915	6,5 %
Bureaux France	4.056.647	6,9 %	4.095.160	6,8 %	4.261.759	6,6 %
Bureaux Italie	4.161.742	5,8 %	4.065.332	5,9 %	4.032.752	5,9 %
Autres	929.070		1.661.569		794.630	

(*) Comptes estimés au 31/12/2014

Répartition du patrimoine de Foncière des Régions au 31 décembre 2014 (part du groupe)



Répartition géographique : IDF, Berlin, Milan et Rome représentent 54 % des loyers (part du groupe)



Autres informations financières

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014(*)
LTV consolidé	45,2 % (**)	46,5 % (***)	46,1 % (****)
ANR Triple Net EPRA par action (en euros)	66,9	69,2	65,9
ANR Triple Net EPRA par action après versement du dividende versé au titre de l'exercice (en euros)	62,7	65	61,6
ANR EPRA par action (en euros)	78,8	77,7	75,5
ANR EPRA par action après versement du dividende versé au titre de l'exercice (en euros)	74,6	73,5	71,3
ICR consolidé	2,59	2,49	2,76
Résultat net récurrent EPRA par action (en euros)	5,20	5,0	5,0

(*) Comptes estimés au 31/12/2014

(**) LTV hors droits : 47,2 %

(***) LTV hors droits 48,9 %

(****) LTV hors droits 48,5 %

B.8	Informations pro forma	Sans objet.
B.9	Prévision ou estimation de bénéfice	Sans objet.
B.10	Réserves sur les informations financières historiques	Sans objet.
B.11	Fonds de roulement net	La Société atteste que de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant augmentation de capital objet de la Note d'Opération, est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze (12) prochains mois, à compter de la date du visa sur le Prospectus.
Section C - Valeurs mobilières		
C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification	Actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN des actions existantes : FR0000064578. Code ISIN des Actions Nouvelles : FR0012476281.
C.2	Devise d'émission	Euro.
C.3	Nombre d'Actions Nouvelles / Valeur nominale des actions	A ce jour, le capital de la Société est composé de 62.683.557 actions, d'une valeur nominale de 3 euros chacune, toutes entièrement libérées. L'Emission porte sur 3.917.722 actions d'une valeur nominale de 3 euros chacune, à libérer intégralement lors de la souscription.
C.4	Droits attachés aux Actions Nouvelles	En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> – droit à dividendes, étant précisé que les Actions Nouvelles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2015 et ne donneront pas droit au dividende de 4,30 euros qui sera versé en 2015 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; – droit de vote ; – droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; et – droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.
C.5	Restriction imposée à la libre négociabilité des actions	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.
C.6	Demande d'admission	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris prévue le 23 mars 2015, sur une deuxième ligne de cotation (code ISIN FR0012476281).

		L'ensemble des actions existantes et des Actions Nouvelles seront négociées sur une seule ligne de cotation après le détachement du dividende 2014 de la Société devant intervenir le 24 avril 2015.
C.7	Politique en matière de dividendes	<p>Les Actions Nouvelles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2015 et ne donneront pas droit au dividende de 4,30 euros par action qui sera proposé à la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société statuant sur les comptes de l'exercice 2014.</p> <p>Au cours des trois derniers exercices, la Société a distribué un dividende de 4,20 euros par action en 2013, 2012 et 2011 au titre, respectivement, des exercices 2012, 2011 et 2010.</p>
Section D - Risques		
D.1	Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité	<p>Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les principaux facteurs de risques suivants, auxquels Foncière des Régions est exposée :</p> <p><i>Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Foncière des Régions</i></p> <p><i>Risques juridiques, fiscaux et réglementaires</i></p> <p><i>Risques liés aux réglementations spécifiques</i></p> <p><i>Risques environnementaux</i></p> <p>Les risques présentés ci-après sont, à la date du présent document, ceux dont la Société estime que la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur sa situation financière ou ses résultats. La Société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de risques significatifs autres que ceux présentés. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés à la date des présentes ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif. De plus, Foncière des Régions détient des participations significatives dans les sociétés cotées Foncière Développement Logements, Foncière des Murs et Beni Stabili, elle invite donc les lecteurs à prendre connaissance de la partie facteurs de risque du Document de Référence de chacune des sociétés.</p> <p>Certaines spécificités concernant les risques relatifs au patrimoine résidentiel allemand détenu par Imméo sont décrites ci-dessous, la société ne publiant pas de document de référence.</p> <p>1. RISQUES RELATIFS A L'ACTIVITE ET A LA STRATEGIE DE FONCIERE DES REGIONS</p> <p>1.1 Risques liés à l'environnement économique</p> <p>L'activité, la situation financière, les résultats, les perspectives et la valorisation des actifs de la Société sont influencés par les conditions économiques internationales et nationales et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage en France, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des différents indices, ainsi que par les alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, indices, etc.). Les variations des conditions économiques ou leur dégradation pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société, à travers notamment : (i) une diminution de la demande pour les projets d'immobilier d'entreprise, (ii) une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers et (iii) une baisse de la valorisation de son patrimoine.</p> <p>Foncière des Régions est protégée de ces risques en grande partie grâce à la durée de ses baux et des règles prudentielles appliquées au lancement d'opérations de développements, notamment le suivi du ratio de pré-commercialisation sur les actifs en développement.</p> <p>1.2 Risques liés à l'évolution du marché immobilier</p> <p>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. L'activité de la Société est soumise aux aléas de ces secteurs d'activité et en particulier à leur caractère cyclique. La valeur</p>

du patrimoine de la Société dépend de l'évolution de ces marchés immobiliers qui 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.

Concernant le marché immobilier en France et en Italie, il est principalement influencé côté demande par la croissance économique et les variations de l'emploi salarié et côté offre par la réglementation d'urbanisme et la disponibilité de capitaux. Les évolutions du marché immobilier de l'hôtellerie dépendent de l'activité touristique, du voyage d'affaires et donc de l'activité économique en général. Ce marché dispose de la spécificité de dépendre étroitement des enseignes qui exploitent les hôtels. Le marché immobilier résidentiel allemand évolue en fonction de la démographie locale (population, nombre de ménages, immigration) et plus indirectement en fonction de l'activité économique. Ce marché s'est caractérisé par une offre nouvelle de logement réduite.

La Société 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 conditions de marché favorables, et pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché de l'immobilier. De manière générale, une évolution défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet négatif tant sur la politique d'investissement de la Société que sur l'évaluation de son portefeuille, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. En particulier, une baisse du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les conditions de financement de la Société.

La stratégie définie et les politiques mises en œuvre par la Société visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Ainsi lors des dernières crises, Foncière des Régions a démontré la résilience de son patrimoine constitué d'immeubles de grande qualité, loués à hauteur de 97,1 % avec une durée résiduelle ferme des baux de 5,7 années.

1.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités patrimoniale et locative, la Société est confrontée à une situation concurrentielle forte. Dans le cadre de son activité de développement, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, dont certains pourraient disposer d'une surface financière plus importante, ou d'une meilleure implantation régionale et locale. De tels atouts pourraient permettre à ces concurrents de répondre à des appels d'offres, concernant notamment des opérations de développement, à des conditions financières ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que la Société s'est fixée, ce qui pourrait faire peser des incertitudes sur les prévisions de croissance de son activité. L'activité locative de la Société est également soumise à une forte pression concurrentielle. En particulier, le développement par des concurrents de nouveaux bureaux situés à proximité des sites existants de la Société pourrait avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

La politique de partenariats long terme de Foncière des Régions et l'étude continue de projets très en amont la protègent en partie de ces risques concurrentiels.

1.4 Risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers

À l'expiration des baux existants, la Société pourrait être dans l'incapacité de les renouveler, ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels, notamment en raison des conditions macroéconomiques et du marché immobilier. La Société pourrait notamment ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires ou de sociétés attractives dans ses bureaux, et pourrait ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats.

La durée résiduelle ferme élevée des baux de Foncière des Régions et leur échéancier étalé, ainsi que les discussions permanentes avec les locataires en place, contribuent fortement à limiter ces risques.

En ce qui concerne le patrimoine résidentiel en Allemagne détenu par la filiale de Foncière des Régions Immeo, l'augmentation des loyers est encadrée et limitée par le niveau des loyers des logements comparables du voisinage (et ne peuvent pas excéder environ 20 % tous les 3 ans). Ce niveau est fixé par les villes, ces dernières publiant les loyers pratiqués avec une ventilation selon la localisation, l'année de construction, l'état du bâti et le niveau d'équipement du logement.

1.5 Risques liés aux locataires

Foncière des Régions a fait le choix de développer des partenariats locatifs avec des grands comptes. Par conséquent, Foncière des Régions dispose d'une exposition en termes de chiffres d'affaires à plusieurs grandes entreprises (Orange, Accor, Telecom Italia, Suez Environnement, EDF,...) et, en ce sens, dépend de ces grands clients. Ce choix stratégique de réaliser des partenariats locatifs avec ces grandes entreprises est motivé par le fait que ces entreprises se caractérisent par une taille importante, un accès à une diversité de sources de financement, des business models très pérennes, et bien souvent une position de leader sur leur marché. Des comités de partenariat sont organisés régulièrement avec ces grands comptes ce qui permet de suivre les évolutions de leurs activités et de leurs implantations immobilières à terme.

Un autre élément qui nécessite d'être régulièrement suivi est la solvabilité des locataires. La capacité de la Société à collecter les loyers dépend avant tout de la santé financière donc de la solvabilité de ses locataires. Les risques d'insolvabilité du locataire et leur impact sur les résultats de la Société sont plus importants en matière d'immobilier de bureaux du fait de l'importance relative de chaque locataire. Des défauts ou retards de paiement significatifs susceptibles d'affecter les résultats de la Société ne peuvent être totalement exclus. Le dispositif de sélection des locataires mis en place dans le Groupe permet de maîtriser ce risque avec notamment : un portefeuille de clients de Foncière des Régions diversifié et des partenariats long terme importants avec de grands locataires. La qualité de signature ainsi que la solidité financière des locataires est prise en considération par la Société avant toute signature de bail. Un reporting mensuel des impayés est analysé par la Direction Générale.

En ce qui concerne le patrimoine résidentiel de Foncière des Régions en Allemagne, la grande majorité des loyers est payée par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiement consultable par les bailleurs et les établissements financiers constitue également un facteur de limitation du risque des impayés.

A titre d'information, les impayés des locataires (le poste charges / créances irrécouvrables) représentent, au 31 décembre 2014, 1 % du montant des loyers totaux.

1.6 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. La juste valeur d'un immeuble de placement correspond au prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché estimé par des experts indépendants, fondant leur appréciation sur le rapport entre l'offre et la demande, les taux d'intérêt, la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas d'évolution de l'environnement économique.

Si l'on veut plus spécifiquement décomposer les facteurs qui entrent en compte dans la valorisation des actifs immobiliers, on peut distinguer deux éléments essentiels. Tout d'abord, le taux de rendement aussi appelé taux de capitalisation : il exprime le rendement qu'un acquéreur exigerait sur un actif immobilier. Sa détermination dépend de comparables et est sensible au niveau et à l'évolution des taux d'intérêt, à la perception du risque de cet actif immobilier (durée du bail, qualité du locataire, facilité ou difficulté de relouer à l'échéance du bail...). Une baisse du taux de capitalisation déterminé par l'expert indépendant dans son travail de valorisation aurait un impact positif sur la valeur de l'immeuble. A contrario, une hausse du taux de capitalisation se traduit mécaniquement par un impact négatif sur la valeur. Le deuxième facteur essentiel de la valorisation d'un actif immobilier est la composante revenu

: les loyers. Cet agrégat évolue en fonction de l'indexation, des loyers de marchés, des risques de vacances ou d'impayés. Il est important de noter qu'au regard des observations historiques, la valorisation d'un actif immobilier en termes d'évolution absolue est plus sensible à l'évolution des taux d'intérêts et de la prime de risque implicite qu'aux variations des revenus locatifs qui sont par nature moins volatils.

Outre le patrimoine en exploitation et les immeubles en construction, les actifs immobiliers de la Société sont constitués de terrains et parfois de réserves foncières dont la valorisation dépend des aléas liés à la mise en œuvre des projets immobiliers potentiels qui pourraient y être réalisés et des hypothèses et études prévisionnelles retenues par la Société.

L'actif net réévalué calculé par la Société serait susceptible d'être impacté de manière significative en cas de variation de la valeur estimée par les experts, pouvant intervenir suite à une variation des principales hypothèses retenues par les experts (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation). Le processus d'expertise fait l'objet d'une procédure contrôlée régulièrement par des audits. La Société a fixé de surcroît des règles de rotation d'experts très strictes qui renforcent la maîtrise de ce risque.

1.7 Risques de concentration géographique et sectorielle

Une partie importante de l'activité de la Société est concentrée en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises. En conséquence, les conditions économiques et les risques immobiliers ou de toute nature, affectant la région parisienne et les grandes métropoles régionales françaises, seraient susceptibles d'avoir un effet significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société. Au 31 décembre 2014, les bureaux représentaient 47 % du portefeuille de la Société (en pourcentage des revenus locatifs, en part du groupe). Une dégradation des conditions du marché locatif de bureaux en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

Pour limiter le risque, Foncière des Régions conduit une stratégie de diversification de son patrimoine.

1.8 Risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers

Foncière des Régions exerce, à travers certaines de ses filiales, une activité de développement pour son compte propre ou celui de ses filiales.

Dans le cadre de ce type d'activité, des risques existent : un coût de construction des actifs supérieur à l'évaluation faite initialement, une phase de construction plus longue que prévue, des difficultés techniques ou des retards d'exécution en raison de la complexité de certains projets et une évolution défavorable des prix des matériaux de construction, un défaut d'obtention d'autorisations administratives, le défaut de consentement de tiers, l'impossibilité d'obtenir des financements à des conditions intéressantes pour ses projets, etc.

Par ailleurs, les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation des projets.

Une procédure spécifique concernant les opérations de développement est en place dans le Groupe. Elle couvre l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, le processus de sélection des prestataires, la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées en blanc. Les délais sont ainsi intégrés et suivis tout au long de l'opération. Le renforcement ces dernières années des équipes dédiées au développement, et leurs compétences avérées, permet également de limiter ces risques.

1.9 Risques d'acquisition

L'acquisition d'actifs immobiliers ou de sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Foncière des Régions et de ses filiales. Cette politique comporte des risques, notamment celui de surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place, ou ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un

processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée. 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 due diligences exhaustives réalisées avant chaque acquisition avec l'aide de conseils externes spécialisés, ainsi que les analyses des cycles de marché, ont notamment pour objectif de minimiser ces risques. Les acquisitions font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une validation et présentation au Comité exécutif, au Comité Stratégique et des Investissements et au Conseil d'administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés.

1.10 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, au Luxembourg, au Portugal 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. La diversification de l'exposition internationale de Foncière des Régions dans des pays de la zone euro contribue à la maîtrise de ces risques.

La présence uniquement dans des pays de la zone euro ainsi que la diversification de l'exposition internationale de Foncière des Régions contribuent à la maîtrise de ces risques. Foncière des Régions détient tant en Allemagne qu'en Italie des participations dans des sociétés immobilières qui s'appuient sur des équipes locales expertes sur leur marché dans chacun des pays.

2. RISQUES FINANCIERS

2.1 Risque de liquidité

La stratégie de Foncière des Régions dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières soit sous la forme d'emprunt, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions, et de refinancer les dettes arrivées à échéance. 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.

Cette situation pourrait notamment intervenir en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de survenance d'événements affectant le secteur immobilier, de restrictions imposées par les covenants des contrats de crédit, de la baisse de la notation de crédit de la Société ou de toute modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat de Foncière des Régions susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ou prêteurs ont de la qualité de son crédit. La politique de désendettement menée par Foncière des régions depuis quelques années a permis de minimiser ce risque. Le suivi du respect des covenants est aussi une priorité pour la Société. De plus des prévisions de liquidité à dix huit mois sont analysées chaque mois par la direction financière et présentées en Direction Générale.

Foncière des Régions est aussi exposée aux risques généraux associés à tout endettement, notamment au risque d'insuffisance de flux d'exploitation 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.

2.2 Risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit

Les contrats de crédit conclus par Foncière des Régions contiennent, en plus des covenants et engagements usuels, des covenants l'obligeant à respecter des ratios financiers spécifiques, tels

que détaillés dans la partie 3 au paragraphe 3.2.4.11.4 du Document de Référence. 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. Certains contrats de prêt contiennent par ailleurs des clauses de défaut croisé permettant aux prêteurs d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues en cas de manquement par Foncière des Régions aux engagements contenus dans d'autres contrats de crédit (et d'absence de régularisation du manquement dans les délais impartis).

En conséquence, tout manquement aux engagements financiers pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière de Foncière des Régions, ses résultats, sa flexibilité dans la conduite de son activité et la poursuite de son développement.

Foncière des Régions a mis en place un suivi et un contrôle de ses covenants, afin de circonscrire ces risques.

2.3 Risque de taux et risque de contrepartie financière

L'endettement de Foncière des Régions l'expose au risque de variation des taux d'intérêt. Ainsi, les frais financiers supportés par Foncière des Régions sur la partie de sa dette à taux variable pourraient augmenter de manière significative si les taux venaient à fortement augmenter.

Foncière des Régions utilise des instruments dérivés pour couvrir ce risque de taux d'intérêt, principalement des caps et des swaps. Le groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux.

L'utilisation de contrats de couverture de taux d'intérêt pourrait exposer Foncière des Régions au risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement pouvant avoir un impact négatif sur les résultats de Foncière des Régions.

En dehors des opérations de couverture de taux évoquées ci-dessus, Foncière des Régions étant structurellement emprunteur, le risque de contrepartie se limite essentiellement aux placements effectués par le Groupe. La norme IFRS 13 prévoit explicitement l'appréciation du risque de contrepartie dans l'évaluation de la juste valeur des passifs. Ainsi, cette évaluation a été réalisée par un organisme spécialisé et prise en compte dans les comptes de Foncière des Régions.

2.4 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Les marchés boursiers peuvent connaître des fluctuations importantes qui peuvent être liées ou non aux résultats des sociétés dont les titres sont négociés sur les marchés réglementés. Le cours des titres Foncière des Régions (tant des actions, que des ORNANE – obligations convertibles en action Foncière des Régions) peut être fluctuant et affecté par des événements concernant le Groupe, ses concurrents ou les marchés financiers en général.

3. RISQUES JURIDIQUES, FISCAUX, REGLEMENTAIRES, ENVIRONNEMENTAUX ET ASSURANTIELS

Foncière des Régions doit se conformer à de multiples lois et règlements, tels que la réglementation en matière d'urbanisme, permis de construire et autorisations d'exploitation, règles sanitaires et de sécurité (en particulier pour les actifs ouverts au public), réglementations environnementales, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal et droit des sociétés, dont notamment les dispositions régissant les SIIC.

Des évolutions du cadre réglementaire ou légal et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre Foncière des Régions à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats.

Foncière des Régions est attentive aux évolutions législatives et réglementaires. Ainsi en ce qui concerne la loi du 18 juin 2014, dite « Pinel », et son décret d'application du 3 novembre 2014,

en ce qu'elle s'intéresse à une révision du statut des baux commerciaux, un groupe de travail interne, regroupant la Direction juridique et les asset managers et property managers a été mis en place afin d'adapter les contrats de bail. Par ailleurs, des actions de formation à l'attention des opérationnels ont été engagées par la Société. En règle générale, la Direction juridique de la Société assiste les directions opérationnelles lors de la mise en place de contrats de toute nature. D'autre part, il est fait appel à des conseils externes spécialisés lorsque nécessaire.

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Régions s'exercent, la Société pourrait par ailleurs, en cas de non-respect de ces réglementations, être exposée à certains risques fiscaux. Dans ce cadre, Foncière des Régions est susceptible de faire l'objet de redressements et de contentieux en matière fiscale.

Foncière des Régions et ses filiales sont, par ailleurs, exposées aux éventuelles modifications des règles fiscales dans les pays dans lesquels elles opèrent.

Dans le cours normal de ses activités, le Groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires (concernant par exemple sa responsabilité contractuelle, sa responsabilité d'employeur, ou sa responsabilité pénale) et il peut faire l'objet de contrôles fiscaux et de procédures administratives. À chacun de ces risques est attaché un risque réputationnel et/ou d'image notamment en cas d'agissement contraire à l'éthique ou à la bonne pratique des affaires.

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets négatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

La Société s'est dotée d'un système d'audit et de contrôle interne pour anticiper et gérer ces risques.

3.1 Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux, renforcée par la loi du 18 juin 2014, impose au bailleur un certain nombre de contraintes et d'obligations. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement, au dépôt de garantie, ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et peuvent limiter par exemple la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale, sauf convention contraire, désormais limitée.

Les conséquences de la loi du 18 juin 2014 ont été appréhendées par la Société, mais, de nouvelles modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calcul des indemnités d'éviction dues aux locataires, pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

Une veille réglementaire mise en place pour anticiper et analyser ces risques est toujours active sur ces sujets.

En Allemagne, les baux sont assujettis à la réglementation locale des baux d'habitation. Les équipes locales spécialisées dans la gestion de patrimoine résidentiel suivent l'application de ces réglementations.

3.2 Risques liés au régime SIIC

Foncière des Régions est assujettie au statut fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers 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 au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (exit tax) est payable sur quatre ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la Société s'engage à distribuer 95 %

		<p>des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 60 % des plus-values de cessions qu'elle réalise et 100% des dividendes qu'elle reçoit des filiales soumises au régime SIIC.</p> <p>Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de diverses conditions qui ont fait l'objet de plusieurs modifications successives, notamment dans le cadre des lois de finances, et peuvent être sujettes à interprétation de l'administration fiscale.</p> <p>Des analyses régulières de conformité au régime SIIC, diligentées par la Direction de la Fiscalité ainsi que par des conseils externes, sont pratiquées afin de limiter ces risques.</p> <p>3.3 Risques environnementaux</p> <p>En sa qualité de propriétaire et de gestionnaire immobilier, Foncière des Régions doit se conformer aux réglementations environnementales applicables. La non-conformité à ces réglementations environnementales ou la nécessité de se conformer à de nouvelles réglementations environnementales qui pourraient être promulguées, pourraient entraîner une hausse des dépenses et avoir ainsi des répercussions sur les résultats de Foncière des Régions.</p> <p>Les risques potentiels dans ce domaine sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • risques sanitaires ou problèmes de pollution (notamment des sols et sous-sols) qui peuvent notamment engendrer des coûts et délais supplémentaires importants liés à la recherche et à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles ; • sinistres environnementaux, atteintes à la sécurité et plus généralement non-respect des obligations légales et réglementaires susceptibles d'entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale, et d'avoir des conséquences défavorables sur l'image de la Société. <p>3.4 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées</p> <p>La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité. Toutefois, elle pourrait être confrontée à une augmentation du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, elle pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance appropriée à un coût acceptable, voire être confrontée à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées, pourraient affecter la valorisation du patrimoine, l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.</p> <p>La Direction des Assurances pilote ce risque en challengeant les différentes compagnies d'assurance notamment avec l'intervention de son courtier, en travaillant très en amont les renouvellements des polices et en les répartissant auprès de plusieurs compagnies d'assurance.</p>
D.3	<p>Principaux risques propres aux Actions Nouvelles</p>	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> – le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ; – les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital de la Société diluée ; – le prix de marché des Actions Nouvelles de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ; – la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ; – des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s'agissant

		<p>des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription ;</p> <ul style="list-style-type: none"> – en cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur ; – la liquidité des Actions Nouvelles pourrait être plus faible compte tenu de leur inscription sur une deuxième ligne de cotation et de la fraction du capital qu'elles représenteront ; – le contrat de garantie pourrait être résilié. En cas de résiliation du contrat de garantie et si l'opération n'était pas souscrite à 75 %, l'Emission pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions être rétroactivement annulées.
Section E - Offre		
E.1	Montant total du produit de l'Emission et estimation des dépenses totales liées à l'Emission /Montant net estimé du produit de l'Emission	<p>A titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'Emission seraient les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – produit brut : environ 255 millions d'euros ; – rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 3 millions d'euros ; – produit net estimé : environ 252 millions d'euros.
E.2a	Raisons de l'Emission	<p>L'Emission a pour objet de contribuer, au même titre que des cessions d'actifs non stratégiques et que les ressources disponibles de la Société, au financement de ses investissements et de ses projets de croissance dans chacun de ses métiers (bureau, résidentiel, hôtellerie), parmi lesquels l'acquisition de 14,6 % du capital de Foncière des Murs annoncée le 20 février 2015 et l'OPA sur les 9,2 % du capital de Foncière des Murs appartenant aux actionnaires n'ayant pas signé d'engagements de non-apport à l'OPA, qui devrait avoir lieu au premier semestre 2015.</p>
E.3	Modalités et conditions de l'Emission	<p>Nombre d'Actions Nouvelles à émettre 3.917.722 Actions Nouvelles.</p> <p>Prix de souscription des Actions Nouvelles 65 euros par action (3 euros de valeur nominale et 62 euros de prime d'émission).</p> <p>Jouissance des Actions Nouvelles Les Actions Nouvelles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2015 et ne donneront pas droit au dividende qui sera versé en 2015 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.</p> <p>Droit préférentiel de souscription La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 27 février 2015 ; et – aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription. <p>Les porteurs d'obligations remboursables en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises le 24 mai 2011 et venant à échéance le 1^{er} janvier 2017 (les « ORNANE 2011 »), qui auront exercé leur droit à l'attribution d'actions mais à qui lesdites actions n'auront pas été livrées au plus tard le 27 février 2015, ne pourront pas participer à l'augmentation de capital.</p>

Compte tenu des modalités d'exercice du droit à l'attribution d'actions attaché aux obligations remboursables en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises le 20 novembre 2013 et venant à échéance le 1^{er} avril 2019 (les « **ORNANE 2013** »), les porteurs d'ORNANE 2013 ne pourront pas participer à l'augmentation de capital.

S'agissant des plans d'attribution gratuite d'actions qui sont en période d'acquisition, aucun droit préférentiel de souscription ne sera attribué aux bénéficiaires de ces plans.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire :

- à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle de 3 euros de valeur nominale chacune pour 16 actions existantes possédées (16 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 1 Action Nouvelle au prix de 65 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.
- à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible.

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 2 mars 2015 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 12 mars 2015 inclus à l'issue de la séance de bourse, sous le code ISIN FR0012580124.

Valeur théorique du droit préférentiel de souscription et décote offerte

Sur la base du cours de clôture de l'action Foncière des Régions le 24 février 2015, soit 93,57 euros et en tenant compte d'un dividende par action de 4,30 euros qui sera proposé à la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société statuant sur les comptes de l'exercice 2014 :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 65 euros fait apparaître une décote faciale de 27,2 % par rapport à la valeur de l'action, dividende détaché,
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 1,428 euros,
- la valeur théorique de l'action ex-droit, dividende détaché, s'élève à 87,84 euros,
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 26 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit dividende détaché.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit dividende détaché, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait prendre une souscription de plus de 5 %

Engagement de souscription de DFR Investment

DFR Investment, actionnaire détenant 7.122.856 actions de la Société (soit 11,36 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement en date du 25 février 2015, à souscrire à 445.178 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 7.122.856 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Engagement de souscription d'Aterno

Aterno, actionnaire détenant 10.239.198 actions de la Société (soit 16,33 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement en date du 25 février 2015, à souscrire à 639.949 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 10.239.198 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Engagement de souscription d'ACM Vie

ACM Vie, actionnaire détenant 4.862.145 actions de la Société (soit 7,76 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement en date du 25 février 2015, à souscrire à 303.884 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 4.862.145

droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Engagement de souscription du Groupe Covea

- GMF Vie, société anonyme au capital de 186.966.736 euros, dont le siège social est sis 1, rue Raoul Dautry à Ermont (95120) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pontoise sous le numéro 315 814 806 (« **GMF Vie** »),
- MMA Vie, société anonyme au capital de 142.622.936 euros, dont le siège social est sis 14, boulevard Marie et Alexandre Oyon au Mans (72030 Cedex 9) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Mans sous le numéro 440 042 174 (« **MMA Vie** »),
- GMF Assurances, société anonyme au capital de 181.385.440 euros, dont le siège social est sis 76, rue de Prony à Paris (75017) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 398 972 901 (« **GMF Assurances** »),
- Immobilière des MMA, société par actions simplifiée au capital de 59.754.000 euros, dont le siège social est sis 10, boulevard Alexandre Oyon au Mans (72000) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Mans sous le numéro 333 986 719 (« **Immobilière des MMA** »),
- MAAF Vie, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 69.230.896 euros, dont le siège social est sis au lieu-dit Chaban à Chauray (79180) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Niort sous le numéro 337 804 819 (« **MAAF Vie** »),
- La Garantie Mutuelle des Fonctionnaires, société d'assurance mutuelle dont le siège social est sis 76, rue de Prony à Paris (75017) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 775 691 140 (« **GMF Mutuelle** »),
- Sécurité Pierre Investissement, société anonyme au capital de 146.520.870 euros, dont le siège social est sis 7, avenue Marcel Proust à Chartres (28000) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chartres sous le numéro 378 454 128 (« **Sécurité Pierre Investissement** »),
- Assistance Protection Juridique, société anonyme au capital de 7.017.808 euros, dont le siège social est sis immeuble Le Neptune, 1 rue Galilée à Noisy le grand Cedex (93195) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 334 656 386 (« **Assistance Protection Juridique** »),
- La Sauvegarde, société anonyme au capital de 38.313.200 euros, dont le siège social est sis 76, rue de Prony à Paris (75017) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 612 007 674 (« **La Sauvegarde** »),
- Fidelia Assistance, société anonyme au capital de 21.593.600 euros, dont le siège social est sis 27, quai Carnot à Saint Cloud (92210) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 377 768 601 (« **Fidelia Assistance** »),
- MAAF Santé, mutuelle régie par le livre II du Code de la mutualité, dont le siège social est sis lieu-dit Chaban à Chauray (79180) et dont l'identifiant SIREN est le 331 542 142 (« **MAAF Santé** »),
- MAAF Assurances SA, société anonyme au capital de 160.000.000 euros, dont le siège social est sis au lieu-dit Chaban à Chauray (79180) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Niort sous le numéro 542 073 580 (« **MAAF SA** »),
- Assurances Banque Populaire IARD, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 50.000.000 euros, dont le siège social est sis au lieu-dit Chaban à Chauray (79180) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Niort sous le numéro 401 380 472 (« **ABP IARD** »),

(ensemble le « **Groupe Covea** »), actionnaires détenant ensemble 8.406.210 actions de la Société (soit 13,41 % du capital) à la date de la Note d'Opération, se sont engagés, chacun pour ce qui le concerne, conjointement mais non solidairement, de manière irrévocable, en date du 25 février 2015, à souscrire à 525.388 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de leurs 8.406.210 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Les engagements de souscription couvrent au total 48,87 % du montant de l'augmentation de capital.

La Société n'a pas connaissance des intentions de Predica ni de ses autres actionnaires. Dans l'hypothèse où Predica déciderait de souscrire à l'Emission, un communiqué de presse serait préalablement diffusé à ce titre.

Garantie

L'Emission des Actions Nouvelles fait l'objet d'un contrat de garantie portant sur la totalité de l'Emission (autre que la quote-part faisant l'objet d'engagements de souscription) en date du 25 février 2015 entre la Société et BNP PARIBAS et MORGAN STANLEY en qualité de Chefs de File et Teneurs de Livre Associés (les « **Etablissements Garants** »). Ce contrat de garantie pourra être résilié à tout moment par les Etablissements Garants, jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison et dans certaines circonstances usuelles. Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. En cas de résiliation du contrat de garantie et si l'opération n'était pas souscrite à 75 %, l'Emission pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions être rétroactivement annulées.

Pays dans lesquels l'augmentation de capital sera ouverte au public

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

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

Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 2 mars 2015 et 12 mars inclus à la clôture de la séance de bourse et payer le prix de souscription correspondant.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 12 mars 2015 à la clôture de la séance de bourse.

Intermédiaires financiers

Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 12 mars 2015 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 12 mars 2015 inclus auprès de BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Chefs de File et Teneurs de Livre Associés

- BNP PARIBAS, 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris
- MORGAN STANLEY, 61, rue de Monceau, 75008 Paris

		<p>Calendrier indicatif</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dates</th> <th>Opérations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19 février 2015</td> <td>Décision du Conseil d'administration décidant de l'Emission</td> </tr> <tr> <td>25 février 2015</td> <td>Décision du Directeur Général arrêtant les modalités définitives de l'Emission</td> </tr> <tr> <td>25 février 2015</td> <td>Visa de l'AMF sur le Prospectus Conclusion du contrat de garantie</td> </tr> <tr> <td>26 février 2015</td> <td>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus</td> </tr> <tr> <td>26 février 2015</td> <td>Diffusion par Euronext de l'avis d'émission</td> </tr> <tr> <td>2 mars 2015</td> <td>Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris</td> </tr> <tr> <td>12 mars 2015</td> <td>Clôture de la période de souscription (à la clôture de la séance de bourse) Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription</td> </tr> <tr> <td>du 13 au 19 mars 2015</td> <td>Centralisation des souscriptions</td> </tr> <tr> <td>19 mars 2015</td> <td>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible</td> </tr> <tr> <td>23 mars 2015</td> <td>Emission des Actions Nouvelles Règlement-livraison des Actions Nouvelles Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.</td> </tr> </tbody> </table>	Dates	Opérations	19 février 2015	Décision du Conseil d'administration décidant de l'Emission	25 février 2015	Décision du Directeur Général arrêtant les modalités définitives de l'Emission	25 février 2015	Visa de l'AMF sur le Prospectus Conclusion du contrat de garantie	26 février 2015	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus	26 février 2015	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission	2 mars 2015	Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris	12 mars 2015	Clôture de la période de souscription (à la clôture de la séance de bourse) Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription	du 13 au 19 mars 2015	Centralisation des souscriptions	19 mars 2015	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible	23 mars 2015	Emission des Actions Nouvelles Règlement-livraison des Actions Nouvelles Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.
Dates	Opérations																							
19 février 2015	Décision du Conseil d'administration décidant de l'Emission																							
25 février 2015	Décision du Directeur Général arrêtant les modalités définitives de l'Emission																							
25 février 2015	Visa de l'AMF sur le Prospectus Conclusion du contrat de garantie																							
26 février 2015	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus																							
26 février 2015	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission																							
2 mars 2015	Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris																							
12 mars 2015	Clôture de la période de souscription (à la clôture de la séance de bourse) Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription																							
du 13 au 19 mars 2015	Centralisation des souscriptions																							
19 mars 2015	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible																							
23 mars 2015	Emission des Actions Nouvelles Règlement-livraison des Actions Nouvelles Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.																							
E.4	Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'Emission	<p>BNP PARIBAS et MORGAN STANLEY, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés de l'Emission, et/ou certains de leurs affiliés, ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés de son Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p> <p>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>																						
E.5	Personne ou entité offrant de vendre des actions / Convention de blocage	<p>Personne ou entité offrant de vendre des actions</p> <p>En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions. Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société, seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.</p> <p>Engagement d'abstention de la Société</p> <p>90 jours calendaires sous réserve de certaines exceptions.</p> <p>Engagement de conservation de DFR Investment et Aterno</p> <p>90 jours calendaires sous réserve de certaines exceptions.</p> <p>Pour mémoire, DFR Investment et Aterno détiennent, à la date de la Note d'Opération, respectivement 11,36 % et 16,33 % du capital de la Société.</p>																						

		<p>Engagement de conservation d'ACM Vie et du Groupe Covea</p> <p>Période expirant à la date la plus tardive des dates suivantes : (i) le vingt-quatrième (24^{ème}) jour calendaire suivant la date de la présente Note d'Opération ou (ii) la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions.</p> <p>Pour mémoire, ACM Vie et le Groupe Covea détiennent, à la date de la Note d'Opération, respectivement 7,76 % et 13,41 % du capital de la Société et, ensemble avec les autres actionnaires ayant pris des engagements de souscription, 48,87 % du capital de la Société.</p>																		
E.6	Montant et pourcentage de dilution	<p>Incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres</p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'Emission 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 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés estimés au 31 décembre 2014 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 31 décembre 2014, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :</p> <p><i>(en euros par action)</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée⁽¹⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles</td> <td>66,38</td> <td>68,57</td> </tr> <tr> <td>Après Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles</td> <td>66,30</td> <td>68,39</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(1) Intégrant les 5.253.944 ORNANE 2011 et les 4.071.757 ORNANE 2013 en circulation ainsi que les 313.216 actions gratuites en période d'acquisition à la date de la présente Note d'Opération. Il est précisé qu'il n'existe aucun autre instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.</i></p> <p>Incidence de l'Emission sur la situation de l'actionnaire</p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de Foncière des Régions préalablement à l'Emission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date de la Note d'Opération) serait la suivante :</p> <p>Participation de l'actionnaire (en %)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée⁽¹⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles</td> <td>1 %</td> <td>0,86 %</td> </tr> <tr> <td>Après Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles</td> <td>0,94 %</td> <td>0,81 %</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(1) Intégrant les 5.253.944 ORNANE 2011 et les 4.071.757 ORNANE 2013 en circulation ainsi que les 313.216 actions gratuites en période d'acquisition à la date de la présente Note d'Opération. Il est précisé qu'il n'existe aucun autre instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.</i></p>		Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾	Avant Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	66,38	68,57	Après Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	66,30	68,39		Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾	Avant Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	1 %	0,86 %	Après Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	0,94 %	0,81 %
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾																		
Avant Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	66,38	68,57																		
Après Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	66,30	68,39																		
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾																		
Avant Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	1 %	0,86 %																		
Après Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	0,94 %	0,81 %																		
E.7	Estimation des dépenses facturées aux investisseurs par l'émetteur	Sans objet.																		

1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.1 Responsable du Prospectus

Christophe Kullmann
30, Avenue Kléber – 75116 Paris
Directeur Général

1.2 Attestation du responsable du Prospectus

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée, étant expressément précisé que les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2014 ont été arrêtés par le conseil d'administration du 19 février 2015, après examen par le comité d'audit du 16 février 2015, et que les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Les informations financières concernant l'exercice 2014, communiquées dans le présent Prospectus, sont des données estimées, substantiellement conformes aux chiffres définitifs qui seront publiés dans le document de référence 2014. Les rapports de certification sur les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2014 seront émis après finalisation des vérifications spécifiques.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils sont convenus que les données estimées sont substantiellement conformes aux chiffres définitifs qui seront publiés dans les prochains états financiers annuels vérifiés et dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière, les données estimées et les comptes donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus. Cette lettre ne contient pas d'observation.

Les informations financières historiques présentées dans le document de référence 2013 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mars 2014 sous le numéro D. 14-0190 ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux émis le 17 mars 2014, figurant :

- page 313 du document de référence 2013 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2013 ;*
- page 350 du document de référence 2013 pour le rapport sur les comptes sociaux de l'exercice 2013.*

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 figure page 313 du document de référence 2013. Il contient une observation attirant l'attention sur les notes :

- 3.2.1.6.3 « Immeubles de placement (IAS 40) » de l'annexe aux comptes consolidés précisant que le patrimoine de Foncière des Régions fait l'objet de procédure d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la valeur des immeubles. Les contrôleurs légaux ont examiné la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et ont vérifié que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2013 ;*
- 3.2.1.6.14 « Instruments dérivés et instruments de couverture » et 3.2.4.11.2 « Emission d'emprunts obligataires convertibles » de l'annexe aux comptes consolidés traitant de l'évaluation de certains instruments financiers. Les contrôleurs légaux ont, à ce titre, apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, revu les calculs effectués par le Groupe, et leur correct traitement comptable.*

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figure en page 273 du document de référence 2012 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 18 mars 2013 sous le numéro D. 13-0168. Il contient une observation attirant l'attention sur les notes 1.6.3, 1.6.13 et 4.12.2 de l'annexe aux comptes consolidés relatives aux procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles et à l'évaluation de certains instruments financiers et précisant le travail effectué par les contrôleurs légaux au regard :

- de l'examen de la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts immobiliers indépendants ;*

- du contrôle de la détermination de la juste valeur des immeubles par référence aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2012 ;

- l'appréciation des données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations de la valeur de certains instruments financiers, la révision des calculs effectués par le Groupe et leur correct traitement comptable.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 figure en page 221 du document de référence 2011 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 mars 2012 sous le numéro D. 12-0188. Il contient une observation attirant l'attention sur les notes 1.6.2, 1.6.13, 3.12.2 et 1.7.9 de l'annexe aux comptes consolidés relatives aux procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles, à l'évaluation de certains instruments financiers, à certains enjeux fiscaux du Groupe et modalités de comptabilisation des impôts différés actifs et passifs et précisant le travail effectué par les contrôleurs légaux au regard :

- de l'examen de la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts immobiliers indépendants ;

- du contrôle de la détermination de la juste valeur des immeubles par référence aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2011 ;

- de l'appréciation des données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations de la valeur de certains instruments financiers, la révision des calculs effectués par le Groupe et leur correct traitement comptable ;

- de l'examen des procédures en vigueur dans la Société pour le recensement des impôts différés actifs et passifs, leur évaluation et leur traduction comptable. »

Les comptes consolidés condensés intermédiaires relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2014, présentés dans le rapport financier semestriel en date du 8 août 2014, ont fait l'objet d'un examen limité et d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 64 dudit rapport financier semestriel. »

Fait à Paris, le 25 février 2015
Monsieur Christophe Kullmann
Directeur Général

1.3 Responsable de l'information financière

Christophe Kullmann
Directeur Général
30, Avenue Kléber – 75116 Paris
Tel : 01 58 97 52 51
Courriel : christophe.kullmann@fdr.fr

2 FACTEURS DE RISQUE

2.1 Risques relatifs à Foncière des Régions et à son activité

Les risques présentés ci-après sont, à la date du présent document, ceux dont la Société estime que la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur sa situation financière ou ses résultats. La Société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de risques significatifs autres que ceux présentés. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés à la date des présentes ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif. De plus, Foncière des Régions détient des participations significatives dans les sociétés cotées Foncière Développement Logements, Foncière des Murs et Beni Stabili, elle invite donc les lecteurs à prendre connaissance de la partie facteurs de risque du Document de Référence de chacune des sociétés. Certaines spécificités concernant les risques relatifs au patrimoine résidentiel allemand détenu par Imméo sont décrites ci-dessous, la société ne publiant pas de document de référence.

2.1.1 Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Foncière des Régions

2.1.1.1 Risques liés à l'environnement économique

L'activité, la situation financière, les résultats, les perspectives et la valorisation des actifs de la Société sont influencés par les conditions économiques internationales et nationales et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage en France, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des différents indices, ainsi que par les alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, indices, etc.). Les variations des conditions économiques ou leur dégradation pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société, à travers notamment : (i) une diminution de la demande pour les projets d'immobilier d'entreprise, (ii) une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers et (iii) une baisse de la valorisation de son patrimoine.

Foncière des Régions est protégée de ces risques en grande partie grâce à la durée de ses baux et des règles prudentielles appliquées au lancement d'opérations de développements, notamment le suivi du ratio de pré-commercialisation sur les actifs en développement.

2.1.1.2 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. L'activité de la Société est soumise aux aléas de ces secteurs d'activité et en particulier à leur caractère cyclique. La valeur du patrimoine de la Société dépend de l'évolution de ces marchés immobiliers qui 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.

Concernant le marché immobilier en France et en Italie, il est principalement influencé côté demande par la croissance économique et les variations de l'emploi salarié et côté offre par la réglementation d'urbanisme et la disponibilité de capitaux. Les évolutions du marché immobilier de l'hôtellerie dépendent de l'activité touristique, du voyage d'affaires et donc de l'activité économique en général. Ce marché dispose de la spécificité de dépendre étroitement des enseignes qui exploitent les hôtels. Le marché immobilier résidentiel allemand évolue en fonction de la démographie locale (population, nombre de ménages, immigration) et plus indirectement à l'activité économique. Ce marché s'est caractérisé par une offre nouvelle de logement réduite.

La Société 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 conditions de marché favorables, et pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché de l'immobilier. De manière générale, une évolution défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet négatif tant sur la politique d'investissement de la Société que sur l'évaluation de son portefeuille, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. En particulier, une baisse du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les conditions de financement de la Société.

La stratégie définie et les politiques mises en œuvre par la Société visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Ainsi lors des dernières crises, Foncière des Régions a démontré la résilience de son patrimoine constitué d'immeubles de grande qualité, loués à hauteur de 97,1 % avec une durée résiduelle ferme des baux de 5,7 années.

2.1.1.3 *Risques liés à l'environnement concurrentiel*

Dans la conduite de ses activités patrimoniale et locative, la Société est confrontée à une situation concurrentielle forte. Dans le cadre de son activité de développement, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, dont certains pourraient disposer d'une surface financière plus importante, ou d'une meilleure implantation régionale et locale. De tels atouts pourraient permettre à ces concurrents de répondre à des appels d'offres, concernant notamment des opérations de développement, à des conditions financières ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que la Société s'est fixée, ce qui pourrait faire peser des incertitudes sur les prévisions de croissance de son activité. L'activité locative de la Société est également soumise à une forte pression concurrentielle. En particulier, le développement par des concurrents de nouveaux bureaux situés à proximité des sites existants de la Société pourrait avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

La politique de partenariats long terme de Foncière des Régions et l'étude continue de projets très en amont la protègent en partie de ces risques concurrentiels.

2.1.1.4 *Risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers*

À l'expiration des baux existants, la Société pourrait être dans l'incapacité de les renouveler, ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels, notamment en raison des conditions macroéconomiques et du marché immobilier. La Société pourrait notamment ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires ou de sociétés attractives dans ses bureaux, et pourrait ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats.

La durée résiduelle ferme élevée des baux de Foncière des Régions et leur échancier étalé, ainsi que les discussions permanentes avec les locataires en place, contribuent fortement à limiter ces risques.

En ce qui concerne le patrimoine résidentiel en Allemagne détenu par la filiale de Foncière des Régions Imméo, l'augmentation des loyers est encadrée et limitée par le niveau des loyers des logements comparables du voisinage (et ne peuvent pas excéder environ 20 % tous les 3 ans). Ce niveau est fixé par les villes, ces dernières publiant les loyers pratiqués avec une ventilation selon la localisation, l'année de construction, l'état du bâti et le niveau d'équipement du logement.

2.1.1.5 *Risques liés aux locataires*

Foncière des Régions a fait le choix de développer des partenariats locatifs avec des grands comptes. Par conséquent, Foncière des Régions dispose d'une exposition en termes de chiffres d'affaires à plusieurs grandes entreprises (Orange, Accor, Telecom Italia, Suez Environnement, EdF, ...) et, en ce sens, dépend de ces grands clients. Ce choix stratégique de réaliser des partenariats locatifs avec ces grandes entreprises est motivé par le fait que ces entreprises se caractérisent par une taille importante, un accès à une diversité de sources de financement, des business models très pérenne, et bien souvent une position de leader sur leur marché. Des comités de partenariat sont organisés régulièrement avec ces grands comptes ce qui permet de suivre les évolutions de leurs activités et de leurs implantations immobilières à terme.

Un autre élément qui nécessite d'être régulièrement suivi est la solvabilité des locataires. La capacité de la Société à collecter les loyers dépend avant tout de la santé financière donc de la solvabilité de ses locataires. Les risques d'insolvabilité du locataire et leur impact sur les résultats de la Société sont plus importants en matière d'immobilier de bureaux du fait de l'importance relative de chaque locataire. Des défauts ou retards de paiement significatifs susceptibles d'affecter les résultats de la Société ne peuvent être totalement exclus. Le dispositif de sélection des locataires mis en place dans le Groupe permet de maîtriser ce risque avec notamment : un portefeuille de clients de Foncière des Régions diversifié et des partenariats long terme importants avec de grands locataires. La qualité de signature ainsi que la solidité financière des locataires sont prises en considération par la Société avant toute signature de bail. Un reporting mensuel des impayés est analysé par la Direction Générale.

En ce qui concerne le patrimoine résidentiel de Foncière des Régions en Allemagne, la grande majorité des loyers est payée par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiement consultable par les bailleurs et les établissements financiers constitue également un facteur de limitation du risque des impayés.

A titre d'information, les impayés des locataires (le poste charges / créances irrécouvrables) représentent au 31 décembre 2014, 1 % du montant des loyers totaux.

2.1.1.6 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. La juste valeur d'un immeuble de placement correspond au prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché estimé par des experts indépendants, fondant leur appréciation sur le rapport entre l'offre et la demande, les taux d'intérêt, la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas d'évolution de l'environnement économique.

Si l'on veut plus spécifiquement décomposer les facteurs qui entrent en compte dans la valorisation des actifs immobiliers, on peut distinguer deux éléments essentiels. Tout d'abord, le taux de rendement aussi appelé taux de capitalisation : il exprime le rendement qu'un acquéreur exigerait sur un actif immobilier. Sa détermination dépend de comparables et est sensible au niveau et à l'évolution des taux d'intérêt, à la perception du risque de cet actif immobilier (durée du bail, qualité du locataire, facilité ou difficulté de relouer à l'échéance du bail...). Une baisse du taux de capitalisation déterminé par l'expert indépendant dans son travail de valorisation aurait un impact positif sur la valeur de l'immeuble. A contrario, une hausse du taux de capitalisation se traduit mécaniquement par un impact négatif sur la valeur. Le deuxième facteur essentiel de la valorisation d'un actif immobilier est la composante revenu : les loyers. Cet agrégat évolue en fonction de l'indexation, des loyers de marchés, des risques de vacances ou d'impayés. Il est important de noter qu'au regard des observations historiques, la valorisation d'un actif immobilier en termes d'évolution absolue est plus sensible à l'évolution des taux d'intérêts et de la prime de risque implicite qu'aux variations des revenus locatifs qui sont par nature moins volatils.

Outre le patrimoine en exploitation et les immeubles en construction, les actifs immobiliers de la Société sont constitués de terrains et parfois de réserves foncières dont la valorisation dépend des aléas liés à la mise en œuvre des projets immobiliers potentiels qui pourraient y être réalisés et des hypothèses et études prévisionnelles retenues par la Société.

L'actif net réévalué calculé par la Société serait susceptible d'être impacté de manière significative en cas de variation de la valeur estimée par les experts, pouvant intervenir suite à une variation des principales hypothèses retenues par les experts (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation). Le processus d'expertise fait l'objet d'une procédure contrôlée régulièrement par des audits. La Société a fixé de surcroît des règles de rotation d'experts très strictes qui renforcent la maîtrise de ce risque.

A titre d'illustration, la sensibilité des valeurs d'expertise à une variation du taux de rendement est présentée dans le tableau ci-dessous.

M€	Valeur 2014 Part totale	Taux de rendement moyen des expertises	Sensibilité des valeurs à une variation du taux		
			Taux de rendement -50 bps	Taux de rendement +50 bps	Taux de rendement +100 bps
Bureaux France	5.032	6,6 %	329,0	-282,5	-527,6
Bureaux Italie	4.093	6,1 %	355,2	-301,0	-559,4
Hôtels et Murs	3.243	6,1 %	262,9	-223,1	-414,7
Résidentiel Allemagne	2.746	6,5 %	225,2	-193,2	-360,7
Résidentiel France	800	3,2 %	146,6	-107,3	-189,2
Logistique	288	7,2 %	21,5	-18,7	-35,2
Autres	231	na	na	na	na
Total	16.433	6,3 %	1.340,4	-1.125,7	-2.086,8

2.1.1.7 Risques de concentration géographique et sectorielle

Une partie importante de l'activité de la Société est concentrée en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises. En conséquence, les conditions économiques et les risques immobiliers ou de toute nature, affectant la région parisienne et les grandes métropoles régionales françaises, seraient susceptibles d'avoir un effet significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société. Au 31 décembre 2014, les bureaux représentaient 47 % du portefeuille de la Société (en pourcentage des revenus locatifs, en part du groupe). Une dégradation des conditions du marché locatif de bureaux en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

Pour limiter le risque, Foncière des Régions conduit une stratégie de diversification de son patrimoine.

2.1.1.8 Risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers

Foncière des Régions exerce, à travers certaines de ses filiales, une activité de développement pour compte propre ou celui de ses filiales.

Dans le cadre de ce type d'activité, des risques existent : un coût de construction des actifs supérieur à l'évaluation faite initialement, une phase de construction plus longue que prévue, des difficultés techniques ou des retards d'exécution en raison de la complexité de certains projets et une évolution défavorable des prix des matériaux de construction, un défaut d'obtention d'autorisations administratives, le défaut de consentement de tiers, l'impossibilité d'obtenir des financements à des conditions intéressantes pour ses projets, etc.

Par ailleurs, les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation des projets.

Une procédure spécifique concernant les opérations de développement est en place dans le groupe. Elle couvre l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, le processus de sélection des prestataires, la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées en blanc. Les délais sont ainsi intégrés et suivis tout au long de l'opération. Le renforcement ces dernières années des équipes dédiées au développement, et leurs compétences avérées, permet également de limiter ces risques.

2.1.1.9 Risques d'acquisition

L'acquisition d'actifs immobiliers ou de sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Foncière des Régions et de ses filiales. Cette politique comporte des risques, notamment celui de surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place, ou ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée. 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 due diligences exhaustives réalisées avant chaque acquisition avec l'aide de conseils externes spécialisés, ainsi que les analyses des cycles de marché, ont notamment pour objectif de minimiser ces risques. Les acquisitions font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une validation et présentation au Comité exécutif, au Comité Stratégique et des Investissements et au Conseil d'administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés.

2.1.1.10 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, au Luxembourg, au Portugal 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. La diversification de l'exposition internationale de Foncière des Régions dans des pays de la zone euro contribue à la maîtrise de ces risques.

La présence uniquement dans des pays de la zone euro ainsi que la diversification de l'exposition internationale de Foncière des Régions contribuent à la maîtrise de ces risques. Foncière des Régions détient tant en Allemagne qu'en Italie des participations dans des sociétés immobilières qui s'appuient sur des équipes locales expertes sur leur marché dans chacun des pays.

2.1.2 Risques financiers

2.1.2.1 *Risque de liquidité*

La stratégie de Foncière des Régions dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières soit sous la forme d'emprunt, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions, et de refinancer les dettes arrivées à échéance. 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.

Cette situation pourrait notamment intervenir en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de survenance d'événements affectant le secteur immobilier, de restrictions imposées par les covenants des contrats de crédit, de la baisse de la notation de crédit de la Société ou de toute modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat de Foncière des Régions susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ou prêteurs ont de la qualité de son crédit. La politique de désendettement menée par Foncière des régions depuis quelques années a permis de minimiser ce risque. Le suivi du respect des covenants est aussi une priorité pour la Société. De plus des prévisions de liquidité à dix huit mois sont analysées chaque mois par la direction financière et présentées en Direction Générale.

Foncière des Régions est aussi exposée aux risques généraux associés à tout endettement, notamment au risque d'insuffisance de flux d'exploitation 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.

2.1.2.2 *Risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit*

Les contrats de crédit conclus par Foncière des Régions contiennent, en plus des covenants et engagements usuels, des covenants l'obligeant à respecter des ratios financiers spécifiques, tels que détaillés dans la partie 3 au paragraphe 3.2.4.11.4 du Document de Référence 2013. 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. Certains contrats de prêt contiennent par ailleurs des clauses de défaut croisé permettant aux prêteurs d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues en cas de manquement par Foncière des Régions aux engagements contenus dans d'autres contrats de crédit (et d'absence de régularisation du manquement dans les délais impartis). En conséquence, tout manquement aux engagements financiers pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière de Foncière des Régions, ses résultats, sa flexibilité dans la conduite de son activité et la poursuite de son développement.

Foncière des Régions a mis en place un suivi et un contrôle de ses covenants, afin de circonscrire ces risques.

2.1.2.3 *Risque de taux et risque de contrepartie financière*

L'endettement de Foncière des Régions l'expose au risque de variation des taux d'intérêt. Ainsi, les frais financiers supportés par Foncière des Régions sur la partie de sa dette à taux variable pourraient augmenter de manière significative si les taux venaient à fortement augmenter.

Foncière des Régions utilise des instruments dérivés pour couvrir ce risque de taux d'intérêt, principalement des caps et des swaps. Le groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux.

L'utilisation de contrats de couverture de taux d'intérêt pourrait exposer Foncière des Régions au risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement pouvant avoir un impact négatif sur les résultats de Foncière des Régions.

En dehors des opérations de couverture de taux évoquées ci-dessus, Foncière des Régions étant structurellement emprunteur, le risque de contrepartie se limite essentiellement aux placements effectués par le Groupe. La norme IFRS 13 prévoit explicitement l'appréciation du risque de contrepartie dans l'évaluation de la juste valeur des passifs. Ainsi, cette évaluation a été réalisée par un organisme spécialisé et prise en compte dans les comptes de Foncière des Régions.

2.1.2.4 *Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations*

Les marchés boursiers peuvent connaître des fluctuations importantes qui peuvent être liées ou non aux résultats des sociétés dont les titres sont négociés sur les marchés réglementés. Le cours des titres Foncière des Régions (tant des actions, que des ORNANE – obligations convertibles en action Foncière des Régions) peut être fluctuant et affecté par des événements concernant le Groupe, ses concurrents ou les marchés financiers en général.

2.1.3 **Risques juridiques, fiscaux, réglementaires, environnementaux et assurantiels**

Foncière des Régions doit se conformer à de multiples lois et règlements, tels que la réglementation en matière d'urbanisme, permis de construire et autorisations d'exploitation, règles sanitaires et de sécurité (en particulier pour les actifs ouverts au public), réglementations environnementales, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal et droit des sociétés, dont notamment les dispositions régissant les SIIC.

Des évolutions du cadre réglementaire ou légal et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre Foncière des Régions à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats.

Foncière des Régions est attentive aux évolutions législatives et réglementaires. Ainsi en ce qui concerne la loi du 18 juin 2014, dite « Pinel », et son décret d'application du 3 novembre 2014, en ce qu'elle s'intéresse à une révision du statut des baux commerciaux, un groupe de travail interne, regroupant la Direction juridique et les asset managers et property managers a été mis en place afin d'adapter les contrats de bail. Par ailleurs, des actions de formation à l'attention des opérationnels ont été engagées par la Société. En règle générale, la Direction juridique de la Société assiste les directions opérationnelles lors de la mise en place de contrats de toute nature. D'autre part, il est fait appel à des conseils externes spécialisés lorsque nécessaire.

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Régions s'exercent, la Société pourrait par ailleurs, en cas de non-respect de ces réglementations, être exposée à certains risques fiscaux. Dans ce cadre, Foncière des Régions est susceptible de faire l'objet de redressements et de contentieux en matière fiscale.

Foncière des Régions et ses filiales sont, par ailleurs, exposées aux éventuelles modifications des règles fiscales dans les pays dans lesquels elles opèrent.

Dans le cours normal de ses activités, le Groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires (concernant par exemple sa responsabilité contractuelle, sa responsabilité d'employeur, ou sa responsabilité pénale) et il peut faire l'objet de contrôles fiscaux et de procédures administratives. À chacun de ces risques est attaché un risque réputationnel et/ou d'image notamment en cas d'agissement contraire à l'éthique ou à la bonne pratique des affaires.

Compte tenu de l'évolution permanente de la législation fiscale, le Groupe est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'administration fiscale. Après avis de nos conseils, si une proposition de rectification présente un risque de redressement, une provision est alors constituée. La liste des principales procédures en cours est la suivante :

- Contrôle fiscal Foncière des Régions

Foncière des Régions a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2007, 2008, 2009 et 2010. Une proposition de rectification est intervenue en décembre 2012 susceptible de générer un redressement de taxe sur les salaires et une réduction des déficits fiscaux reportables et non valorisés de 14 M€. Au 31 décembre 2012, une provision avait été comptabilisée à hauteur du risque relatif à la taxe sur les salaires de 155 K€. La proposition de rectification a été contestée et le contrôle a été clôturé en juillet 2014 par l'abandon du redressement de la taxe sur les salaires et la réduction des déficits à hauteur de 9 M€, sur un total de 250 M€.

- Contrôle fiscal Foncière Europe Logistique (« FEL »)

FEL a reçu en juin 2014 un avis de vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012 et 2013. Le contrôle est en cours.

Une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés a été reçue par FEL pour un montant de 3,2 M€ pour les exercices 2007 et 2008, et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement à la suite des différents recours hiérarchiques au cours du premier semestre 2012. FEL conteste néanmoins cette rectification contre laquelle elle a effectué une réclamation contentieuse. L'administration a rejeté la réclamation sur le fond, mais a, toutefois, accordé un dégrèvement de 2,4 M€ en principal et intérêts afin de prendre en compte l'étalement des conséquences financières sur les exercices 2008, 2009, 2010 et 2011. 2009 étant prescrit, un dégrèvement définitif a été obtenu à hauteur de 0,8 M€. Le tribunal administratif a été saisi ; la procédure est en cours.

Une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2009, 2010 et 2011 a eu lieu au cours de l'exercice 2013 qui a abouti à une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés pour un montant de 3,5 M€ sur les mêmes fondements que la proposition de rectification précédente des années 2007 et 2008. Cette notification a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement. FEL conteste néanmoins cette notification. Une réclamation contentieuse est en cours.

- Contrôle fiscal Foncière des Murs

Foncière des Murs a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2010 et 2011 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2,4 M€. Cette proposition de rectification est entièrement contestée. Elle fait actuellement l'objet de recours hiérarchiques et sur la base de l'analyse des conseils de la société, cette proposition de rectification n'est pas provisionnée au 30 juin 2014.

- Contrôle fiscal Urbis Park

Urbis Park a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2008, 2009 et 2010. Une proposition de rectification pour 2008, qui n'engendre pas d'impact sur l'IS dû, a été reçue fin décembre 2011. Dans le cadre des recours hiérarchiques, l'interlocuteur départemental a rejeté l'argumentation d'Urbis Park. La commission des impôts directs et taxes sur le chiffre d'affaires a été saisie et s'est déclarée incompétente. Un recours contentieux est en cours.

- Contrôle fiscal secteur résidentiel

FDL a reçu en juin 2014 un avis de vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013. Le contrôle est en cours. L'exercice 2011, prescrit au 31 décembre 2014, n'a pas fait l'objet de rectification.

Début 2012, des filiales autrichiennes font l'objet d'un contrôle fiscal sur les exercices 2007, 2008 et 2009, les contrôles étant gérés directement par le vendeur (Groupe Conwert) au titre de la garantie.

L'administration fiscale a informé Imméo qu'un contrôle fiscal sur les années 2008, 2009 et 2010 serait réalisé début 2014. A ce jour le contrôle n'a pas encore commencé.

- Litige Comit fund – Beni Stabili

Pour rappel, le 17 avril 2012, à la suite de la décision de justice, l'administration fiscale italienne a remboursé la créance portée par Beni Stabili relative au litige Comit Fund (principal : 58,2M€ et intérêts : 2,3M€). En avril 2012, l'administration s'est pourvue en cassation relativement à cette décision. Sur la base de l'analyse des conseils fiscaux de la société, aucune provision n'a été constatée. Au 30 juin 2014, aucun nouvel élément n'est intervenu.

Sur l'Italie, un nouveau contrôle fiscal a débuté au 1er semestre 2013 sur Beni Stabili (exercices 2009, 2010 et 2011). L'administration a émis un redressement de 3,7 M€ au titre des exercices 2009 et 2010 que la société conteste dans son intégralité.

Au 30 juin 2014, l'administration fiscale n'a pas commencé la vérification relative à l'année 2011.

Par ailleurs, le contrôle fiscal de l'exercice 2008 pour lequel l'administration fiscale avait proposé un redressement sur la non déductibilité de charges d'intérêts sur prêts hypothécaires a été reconsidéré par l'administration et son montant revue à la baisse et ramené à 3,7 M€. Pour autant Beni Stabili et ses conseils considèrent ce redressement infondé et la société conteste l'intégralité du redressement.

Au 30 juin 2014, la procédure n'a connu aucune évolution.

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets négatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

La société s'est dotée d'un système d'audit et de contrôle interne pour anticiper et gérer ces risques.

2.1.3.1 Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux, renforcée par la loi du 18 juin 2014, impose au bailleur un certain nombre de contraintes et d'obligations. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement, au dépôt de garantie, ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et peuvent limiter par exemple la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale, sauf convention contraire, désormais limitée.

Les conséquences de la loi du 18 juin 2014 ont été appréhendées par la Société, mais, de nouvelles modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calcul des indemnités d'éviction dues aux locataires, pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

Une veille réglementaire mise en place pour anticiper et analyser ces risques est toujours active sur ces sujets.

En Allemagne, les baux sont assujettis à la réglementation locale des baux d'habitation. Les équipes locales spécialisées dans la gestion de patrimoine résidentiel suivent l'application de ces réglementations.

2.1.3.2 *Risques liés au régime SIIC*

Foncière des Régions est assujettie au statut fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers 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 au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (exit tax) est payable sur quatre ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la Société s'engage à distribuer 95 % des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 60 % des plus-values de cessions qu'elle réalise et 100 % des dividendes qu'elle reçoit des filiales soumises au régime SIIC.

Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de diverses conditions qui ont fait l'objet de plusieurs modifications successives, notamment dans le cadre des lois de finances, et peuvent être sujettes à interprétation de l'administration fiscale.

Des analyses régulières de conformité au régime SIIC, diligentées par la Direction de la Fiscalité ainsi que par des conseils externes, sont pratiquées afin de limiter ces risques.

2.1.3.3 *Risques environnementaux*

En sa qualité de propriétaire et de gestionnaire immobilier, Foncière des Régions doit se conformer aux réglementations environnementales applicables. La non-conformité à ces réglementations environnementales ou la nécessité de se conformer à de nouvelles réglementations environnementales qui pourraient être promulguées, pourraient entraîner une hausse des dépenses et avoir ainsi des répercussions sur les résultats de Foncière des Régions.

Les risques potentiels dans ce domaine sont les suivants :

- risques sanitaires ou problèmes de pollution (notamment des sols et sous-sols) qui peuvent notamment engendrer des coûts et délais supplémentaires importants liés à la recherche et à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles ;
- sinistres environnementaux, atteintes à la sécurité et plus généralement non-respect des obligations légales et réglementaires susceptibles d'entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale, et d'avoir des conséquences défavorables sur l'image de la Société.

2.1.3.4 *Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées*

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité. Toutefois, elle pourrait être confrontée à une augmentation du coût de ses polices d'assurance ou pourrait

subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, elle pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance appropriée à un coût acceptable, voire être confrontée à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées, pourrait affecter la valorisation du patrimoine, l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

La Direction des Assurances pilote ce risque en challengeant les différentes compagnies d'assurance notamment avec l'intervention de son courtier, en travaillant très en amont les renouvellements des polices et en les répartissant auprès de plusieurs compagnies d'assurance.

2.2 Risques relatifs aux Actions Nouvelles

En complément des facteurs de risque décrits ci-dessus, les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risque suivants relatifs aux valeurs mobilières émises.

Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité.

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix de marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée.

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (voir paragraphe 9 ci-après).

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels 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 émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des Actions Nouvelles émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

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 faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché pendant la période de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription.

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

La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur.

Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra notamment du prix de marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription.

Le contrat de garantie pourrait être résilié.

Le contrat de garantie pourrait être résilié conformément à ses termes, par les Etablissements Garants, jusqu'à (et y compris) la date effective de règlement-livraison, sous certaines conditions. Par conséquent, en cas de résiliation du contrat de garantie, conformément à ses termes, et si le montant des souscriptions reçues représente moins des trois-quarts de l'Emission décidée, l'Emission pourrait être annulée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées. Les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui *in fine* seraient devenus sans objet ce qui les conduirait à réaliser une perte égale au prix d'acquisition des droits préférentiels de souscription (le montant de leur souscription leur serait toutefois restitué).

3 INFORMATIONS DE BASE

3.1 Déclarations sur le fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant augmentation de capital objet de la Note d'Opération, est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze (12) prochains mois suivant la date de visa sur le Prospectus.

3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Market Authority*) de mars 2013 (ESMA/2013/319, paragraphe 127), la situation des capitaux propres consolidés estimés et de l'endettement financier net consolidé estimé du Groupe au 31 décembre 2014 est telle que détaillée dans le tableau ci-dessous.

(en K€)	31 décembre 2014
1. Capitaux propres et endettement financier	
Dette courante	1.217.056
- faisant l'objet de garanties	499.320
- faisant l'objet de nantissements	0
- sans garanties ni nantissements	717.736
Dette non-courante	7.770.173
- faisant l'objet de garanties	4.351.297
- faisant l'objet de nantissements	0
- sans garanties ni nantissements	3.418.876
Capitaux propres part du Groupe	4.158.007
- capital social	188.051
- primes	2.291.130
- réserve légale	18.899
- autres réserves	1.541.448
- résultat estimé	118.479
- autres composantes des capitaux propres	0
2. Endettement financier net	
A. Trésorerie	339.642
B. Equivalents de trésorerie	0
C. Titres de placement	686.865
D. Liquidités (A+B+C)	1.026.507
E. Créances financières à court terme	8.057
F. Dettes bancaires à court terme (y compris crédit-bail immobilier)	446.150
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	607.384
H. Autres dettes financières à court terme	163.522

I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)	1.217.056
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	182.492
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	4.458.553
L. Obligations émises	3.311.620
M. Autres dettes financières à plus d'un an	0
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K+L+M)	7.770.173
O. Endettement financier net (J+N)	7.952.664

A la date de la Note d'Opération, le Groupe n'a pas connaissance de dettes indirectes et conditionnelles qui ne seraient pas présentées dans les comptes consolidés et ses annexes, tels que figurant dans la note 3.2.6.3 « Engagements hors bilan » du Document de Référence et dans la note 2.2.6.3 « Engagements hors bilan » du Rapport Financier Semestriel

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Emission

BNP PARIBAS et MORGAN STANLEY, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés de l'Emission, et/ou certains de leurs affiliés, ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés de son Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

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 au paragraphe 5.2.2 de la Note d'Opération.

3.4 Raisons de l'offre et utilisation du produit

L'Emission a pour objet de contribuer, au même titre que des cessions d'actifs non stratégiques et que les ressources disponibles de la Société, au financement de ses investissements et de ses projets de croissance dans chacun de ses métiers (bureau, résidentiel, hôtellerie), parmi lesquels l'acquisition de 14,6 % du capital de Foncière des Murs annoncée le 20 février 2015 et l'OPA sur les 9,2 % du capital de Foncière des Murs appartenant aux actionnaires n'ayant pas signé d'engagements de non-apport à l'OPA, qui devrait avoir lieu au premier semestre 2015.

4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NEGOCIATION SUR EURONEXT PARIS

4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation

Les Actions Nouvelles seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2015 et ne donneront pas droit au dividende qui sera versé en 2015 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 23 mars 2015. Elles seront négociables, à compter de cette date, sur une deuxième ligne de cotation, sous le code ISIN FR0012476281.

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

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.

4.3 Forme et mode d'inscription en compte des Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs.

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 ; ou
- 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 ; ou
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les titres conservés 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 Nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres du souscripteur.

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 de l'augmentation de capital, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres à compter du 23 mars 2015.

4.4 Devise d'Emission

L'Emission des Actions Nouvelles est réalisée en euros.

4.5 Droits attachés aux Actions Nouvelles

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 au 1^{er} janvier 2015, donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 4.1. Toutefois, les Actions Nouvelles ne donneront pas droit au dividende de 4,30 euros devant être détaché le 24 avril 2015 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014. 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).

En l'état des dispositions statutaires, et conformément aux dispositions de la loi n°2014-384 du 29 mars 2014 (dite « Loi Florange ») entrée en vigueur le 2 avril 2014, les actions inscrites sous la forme nominative depuis deux ans bénéficieront d'un droit de vote double à compter du 2 avril 2016 (article L. 225-123 du Code de commerce).

La Société proposera, lors la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société, devant être convoquée le 17 avril 2015, une résolution permettant d'inscrire à nouveau dans les statuts le principe du droit de vote simple.

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 troisième (3^{ème}) jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné 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 (3^{ème}) jour ouvré précédant cette assemblée générale.

4.6 Autorisations

4.6.1 Assemblée ayant autorisé l'Emission

L'Emission est réalisée sur le fondement de la 13^{ème} résolution adoptée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 28 avril 2014 (l'« **Assemblée Générale** »), reproduite ci-après :

‘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 dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 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 24 avril 2013 ;*
- *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, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L.228-93 du Code de commerce ;*
- *décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cinquante millions d'euros (50.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant 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 11^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions ;*
- *décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) 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. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et de la 14^{ème} résolution, ne pourra excéder le montant total sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances. La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.*

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution.

Le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes. Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, 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, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- *limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette*

limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;

- *répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et*
- *offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger. L'assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit. L'assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.*

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, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;*
- *fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;*
- *déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;*
- *suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;*
- *fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles 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 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, 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 Décision du Conseil d'administration de procéder à l'Emission

Le Conseil d'administration, réuni en date du 19 février 2015, faisant usage des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'Assemblée Générale, a notamment approuvé le principe et les modalités de l'Augmentation de Capital dans la limite d'un montant total, prime d'émission incluse, de 255.000.000 euros et, faisant usage des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'Assemblée Générale, décide du principe de l'émission d'actions nouvelles, d'une valeur nominale de 3 euros chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires représentant une augmentation de capital d'un montant total maximum, prime d'émission incluse, de 255.000.000 euros, à souscrire et libérer intégralement par versement en numéraire.

Le Conseil d'administration a également décidé de donner tous pouvoirs au Directeur Général et/ou aux Directeurs Généraux Délégués, agissant ensemble ou séparément, aux fins de mettre en œuvre l'Augmentation de Capital.

4.6.3 Décision du Directeur Général de procéder à l'Emission

Faisant usage des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'administration en date du 19 février 2015, le Directeur Général a, le 25 février 2015 décidé d'augmenter le capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant brut de 254.651.930 euros (soit 11.753.166 euros de nominal et 242.898.764 euros de prime d'émission) par émission de 3.917.722 Actions Nouvelles d'une valeur nominale de 3 euros chacune, à raison de 1 Action Nouvelle pour 16 actions ordinaires existantes, à souscrire et libérer en espèces dans les conditions prévues dans la présente Note d'Opération.

4.7 Date prévue d'émission des Actions Nouvelles

La date prévue pour l'Emission des Actions Nouvelles est le 23 mars 2015.

4.8 Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles

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

4.9 Réglementation française en matière d'offres publiques

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

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 fixent 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 fixent 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'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

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

4.11 Régime fiscal applicable aux Actions Nouvelles

L'attention des actionnaires est appelée sur le fait que les informations contenues dans la présente Note d'Opération ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable en vertu de la législation en vigueur à ce jour, notamment dans le Code général des impôts (« CGI »). Les règles dont il est fait mention dans le présent document sont susceptibles d'être modifiées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif.

Les actionnaires doivent préalablement s'assurer, auprès d'un conseiller fiscal habilité, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier. Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, en prenant en compte l'application d'une convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat.

4.11.1 Actionnaires résidents fiscaux français

4.11.1.1. Personnes physiques résidentes fiscales françaises détenant les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé en dehors d'opérations de bourse à titre habituel

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.

Avant d'être imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, l'établissement payeur doit verser un prélèvement à la source obligatoire au taux de 21 % au Trésor Public (article 117 quater du CGI). Ce prélèvement à la source obligatoire calculé sur le revenu brut (avant abattement) n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu. Ce prélèvement à la source est un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle ce prélèvement est réalisé et restituable si ce prélèvement excède le montant de l'impôt sur le revenu.

Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement du dividende est inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs ou à 75.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander sous leur responsabilité à être dispensés de ce prélèvement à la source obligatoire. Les contribuables susceptibles d'être dispensés du prélèvement de 21 % devront produire à leur établissement payeur, en temps utile, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence était inférieur aux plafonds susvisés.

Outre le régime fiscal décrit ci-dessus, la fraction des sommes perçues dans le cadre de la présente Emission et taxable en tant que revenu distribué peut être soumise à une retenue à la source au taux de 75 % en France prélevée par l'établissement payeur si ces revenus 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-30-30-10-20-20120912).

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 (« **CSG** ») 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 (« **CRDS** ») 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.

Par ailleurs, les titres de SIIC sont exclus du bénéfice du plan d'épargne en actions (« **PEA** ») depuis le 21 octobre 2011.

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 (10) années suivantes (article 150-0 D, 11° du CGI).

Par ailleurs, les titres de SIIC sont exclus du bénéfice du PEA depuis le 21 octobre 2011.

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 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 et de la contribution exceptionnelle égale à 10,7 % de l'impôt sur les sociétés dû (s'agissant de sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros).

Les PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219-I.b et 235 ter ZC du CGI, d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15 % 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 et des droits de vote 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 les SIIC 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° du CGI, les dividendes prélevés sur les produits exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 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 %.

Personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun

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 SIIC à un associé, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la SIIC, et qui est exonéré de l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) ou est 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 I du CGI. Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable.

L'assiette du prélèvement est déterminée avant imputation dudit prélèvement.

4.11.1.2.2. *Plus-values*

Régime de droit commun

Sous réserve de remplir les conditions exposées ci-dessous relatives au régime spécial, les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession de titres 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 et de la contribution exceptionnelle égale à 10,7 % de l'impôt sur les sociétés dû (s'agissant de sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros).

Certaines PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219-I b et 235 ter ZC du CGI, d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15 % 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 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 et de la contribution exceptionnelle égale à 10,7 % de l'impôt sur les sociétés dû (s'agissant de sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros).

Constituent notamment des titres de participation susceptibles de bénéficier de ce taux, 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, 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 les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères répondant aux conditions des articles 145 et 216 du CGI.

4.11.2 **Actionnaires non-résidents fiscaux français**

4.11.2.1 *Dividendes*

Les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font en principe l'objet d'une 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 le secteur exonéré d'une SIIC) et lorsque le bénéficiaire est une personne physique domiciliée 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 fiscale, (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un État membre de la Communauté 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 fiscale, qui serait imposé selon le régime de l'article 206-5 du CGI s'il avait

son siège en France et qui remplit les critères prévus par les paragraphes 580 et suivants de l'instruction fiscale BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, et à (iii) 30 % dans les autres cas.

Toutefois, 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 État ou territoire non-coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI, les dividendes distribués par la Société feront l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %. La liste des États ou territoires non-coopératifs est publiée par arrêté ministériel et mise à jour annuellement.

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 ayant leur siège de direction effective dans un État de l'Union européenne, détenant au moins 10 % du capital de la Société distributrice, et remplissant toutes les conditions de l'article 119 ter du CGI. Par ailleurs, sous réserve de remplir les conditions précisées dans la doctrine administrative publiée au BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20140725, les personnes morales qui détiendraient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la Société pourraient sous certaines conditions bénéficier d'une exonération de retenue à la source sur les dividendes prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC, si leur siège de direction effective est 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 fiscale. 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.

En outre, sont exonérés de retenue à la source les revenus prélevés sur les bénéfices 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'Etat 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 à l'article 119 bis 2 du CGI et au BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20130812. En cas de distribution prélevée sur les bénéfices 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.

Il appartient par ailleurs 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 ou de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source en vertu des principes qui précèdent 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-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Par ailleurs, l'article 208 C II du CGI prévoit un prélèvement de 20 % sur certaines distributions effectuées par la SIIC.

Ce prélèvement s'applique aux distributions effectuées par la SIIC à un associé, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la SIIC, et qui est exonéré de l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) ou est 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.

4.11.2.2 *Plus-values*

Sous réserves des dispositions des conventions fiscales internationales éventuellement applicables, les plus-values réalisées à l'occasion de cessions d'actions dans le cadre de l'émission par les personnes physiques ou morales qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, ou 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 soumise à l'impôt en France, et (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, auquel cas 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).

Les plus-values sont également taxables en France si le cédant détient au moins 10 % du capital d'une SIIC. Dans ce dernier 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 %.

5 **CONDITIONS DE L'OFFRE**

5.1 **Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription**

5.1.1 **Conditions de l'offre**

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée par émission d'Actions Nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 1 Action Nouvelle pour 16 actions existantes d'une valeur nominale de 3 euros chacune.

Chaque actionnaire de la Société recevra, le 2 mars 2015, un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 27 février 2015.

Il est précisé que les porteurs d'ORNANE 2011 qui auront exercé leur droit à l'attribution d'actions mais à qui lesdites actions n'auront pas été livrées au plus tard le 27 février 2015 ne pourront pas participer à l'augmentation de capital. Les droits des porteurs d'ORNANE 2011 et des porteurs d'ORNANE 2013 seront préservés conformément aux modalités décrites ci-dessous.

S'agissant des plans d'attribution gratuite d'actions qui sont en période d'acquisition, aucun droit préférentiel de souscription ne sera attribué aux bénéficiaires de ces plans.

16 droits préférentiels de souscription donneront le droit de souscrire à 1 Action Nouvelle de 3 euros de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 12 mars 2015 à la clôture de la séance de bourse.

Préservation des droits des porteurs d'ORNANE 2011 et des porteurs d'ORNANE 2013

Les droits des porteurs d'ORNANE 2011 et des porteurs d'ORNANE 2013 seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et respectivement aux modalités des ORNANE 2011 et des ORNANE 2013.

5.1.2 Montant de l'Emission

Le montant total de l'Emission, prime d'émission incluse, s'élève à 254.651.930 euros (dont 11.753.166 euros de nominal et 242.898.764 euros de prime d'émission), correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles, soit 3.917.722 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 65 euros (constitué de 3 euros de valeur nominale et de 62 euros de prime d'émission).

Il n'est pas tenu compte des plans d'attribution gratuite d'actions nouvelles qui sont en période d'acquisition et ne peuvent donner lieu à attribution d'Actions Nouvelles qu'en cas d'invalidité ou de décès.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la 13^{ème} résolution de l'Assemblée Générale et aux termes de la décision du Conseil d'administration du 19 février 2015, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'Emission, le Directeur Général pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera les facultés suivantes ou certaines d'entre elles : soit limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée, soit répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix, soit offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

5.1.3 Période et procédure de souscription

a) Période de souscription

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 2 mars 2015 au 12 mars 2015 inclus à la clôture de la séance de bourse.

b) Droit préférentiel de souscription

Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles est réservée par préférence (voir paragraphe 5.1.1) :

- aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 27 février 2015, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 2 mars 2015 ;
- aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle de 3 euros de valeur nominale pour 16 actions existantes possédées (16 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 1 Action Nouvelle au prix de 65 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'il puisse, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de souscription.

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible. Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.9).

Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'action Foncière des Régions ex-droit - Décotes du prix d'émission des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'action et par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit dividende détaché

Sur la base du cours de clôture de l'action Foncière des Régions le 24 février 2015, soit 93,57 euros et en tenant compte d'un dividende par action de 4,30 euros qui sera proposé à la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société statuant sur les comptes de l'exercice 2014 :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 65 euros fait apparaître une décote faciale de 27,2 % par rapport à la valeur de l'action, dividende détaché,

- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 1,428 euros,
- la valeur théorique de l'action ex-droit, dividende détaché, s'élève à 87,84 euros,
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 26 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit, dividende détaché.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit dividende détaché, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

c) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité, à tout moment entre le 2 mars 2015 et le 12 mars 2015 inclus à la clôture de la séance de bourse, et payer le prix de souscription correspondant (voir paragraphe 5.1.8 ci-après).

Le droit préférentiel de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant l'expiration de la période de souscription.

Conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription sera négociable pendant la durée de la période de souscription mentionnée au présent paragraphe, dans les mêmes conditions que les actions existantes.

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action existante.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription seront caducs de plein droit.

d) Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions.

A la date de la présente Note d'Opération, la Société détient 43.697 actions en propre. Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

e) **Calendrier indicatif**

Dates	Opérations
19 février 2015	Décision du Conseil d'administration décidant de l'Emission
25 février 2015	Décision du Directeur Général arrêtant les modalités définitives de l'Emission
25 février 2015	Visa de l'AMF sur le Prospectus Conclusion du contrat de garantie
26 février 2015	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus
26 février 2015	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission
2 mars 2015	Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
12 mars 2015	Clôture de la période de souscription (à la clôture de la séance de bourse) Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription
du 13 au 19 mars 2015	Centralisation des souscriptions
19 mars 2015	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
23 mars 2015	Emission des Actions Nouvelles Règlement-livraison des Actions Nouvelles Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

5.1.4 Révocation/Suspension de l'offre

L'Emission des Actions Nouvelles, susceptibles d'être émises au titre de la totalité des droits préférentiels de souscription attachés à l'ensemble des actions existantes de la Société au 25 février 2015, fait l'objet d'engagements de souscription de la part de DFR Investment, d'Aterno, d'ACM Vie et du Groupe Covea (voir paragraphe 5.2.2 ci-après). L'Emission des Actions Nouvelles non couvertes par ces engagements irrévocables de souscription fera l'objet d'un contrat de garantie. 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.

La présente augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées si le contrat de garantie était résilié et si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée.

Le contrat de garantie a été signé le 25 février 2015.

5.1.5 Réduction de la souscription

L'Emission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 1 Action Nouvelle pour 16 actions existantes (voir paragraphe 5.1.3) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites aux paragraphes 5.1.3 et 5.3.

Concernant les engagements de souscription reçus par la Société, les investisseurs sont invités à se reporter au paragraphe 5.2.2.

5.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'Emission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 1 Action Nouvelle nécessitant l'exercice de 16 droits préférentiels de souscription. Il n'y a pas de maximum de souscription (voir paragraphe 5.1.3).

5.1.7 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 12 mars 2015 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 12 mars 2015 inclus auprès de BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription. 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 fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

La date de livraison prévue des Actions Nouvelles est le 23 mars 2015.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

À l'issue de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse sera diffusé par la Société annonçant le nombre définitif d'Actions Nouvelles émises.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext relatif à l'admission des Actions Nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3 b).

5.1.10 Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Voir paragraphe 5.1.3 ci-dessus.

5.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

5.2.1 **Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'offre**

Catégorie d'investisseurs potentiels

L'Emission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3 b).

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du présent Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et 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 du présent Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux Actions Nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de 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 présent 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 de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. 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 la législation locale applicable.

a) Restrictions concernant les États membres de l'Espace économique européen (autres que la France) dans lesquels la Directive Prospectus a été transposée

S'agissant des États membres de l'Espace économique européen autres que la France (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 ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États membres. Par conséquent, les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États membres uniquement :

- à des investisseurs qualifiés, tels que définis par la Directive Prospectus ;
- à moins de 100, ou si l'État membre a transposé la disposition concernée de la Directive Prospectus Modificative, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus Modificative) par État membre ; ou

- 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 ou des droits préférentiels de souscription** » 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 État 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.

b) Restrictions complémentaires concernant d'autres pays

États-Unis

Ni les Actions Nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique, telle que modifiée (*U.S. Securities Act* of 1933, tel que modifié, désigné ci-après le « ***U.S. Securities Act*** »). Les Actions Nouvelles ne peuvent être offertes, vendues ou livrées sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S du *U.S. Securities Act*, sauf à des investisseurs qualifiés (« ***qualified institutional buyers*** » ou « ***QIBs*** ») tels que définis par la Règle 144A du *U.S. Securities Act*, dans le cadre d'une offre faite par la Société au titre de l'exemption aux obligations d'enregistrement du *U.S. Securities Act* prévue à la Section 4(a)(2) de celui-ci. En conséquence, aux États-Unis d'Amérique, les actionnaires ou investisseurs qui ne sont pas des *QIBs* ne pourront pas participer à l'offre et souscrire les Actions Nouvelles ou exercer les droits préférentiels de souscription.

Sous réserve de l'exemption prévue par la Section 4(a)(2) du *U.S. Securities Act*, 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 exerçant leurs droits préférentiels de souscription et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Chaque acquéreur d'Actions Nouvelles ou toute personne exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du Prospectus et la livraison des Actions Nouvelles, soit qu'il acquiert les Actions Nouvelles ou exerce les droits préférentiels de souscription dans le cadre d'une « *offshore transaction* » telle que définie par le Règlement S du *U.S. Securities Act*, soit qu'il est un *QIB* ; dans ce dernier cas, il sera tenu de signer une déclaration en langue anglaise (« *investor letter* ») adressée à la Société selon le formulaire disponible auprès de la Société.

Sous réserve de l'exemption prévue par la Section 4(a)(2) 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 et lesdites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des Actions Nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer être une violation des obligations d'enregistrement au titre du *U.S. Securities Act* si cette

offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du *U.S. Securities Act*.

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 proposés ou conclus qu'avec des Personnes Qualifiées. Les actions de la Société visées dans le Prospectus 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.

Canada, Australie et Japon

Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne pourront être offerts, vendus ou acquis, au Canada, en Australie ou au Japon.

5.2.2 Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration et de direction

Engagement de souscription de DFR Investment

DFR Investment, actionnaire détenant 7.122.856 actions de la Société (soit 11,36 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement en date du 25 février 2015, à souscrire à 445.178 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 7.122.856 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Engagement de souscription d'Aterno

Aterno, actionnaire détenant 10.239.198 actions de la Société (soit 16,33 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement en date du 25 février 2015, à souscrire à 639.949 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 10.239.198 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Engagement de souscription d'ACM Vie

ACM Vie, actionnaire détenant 4.862.145 actions de la Société (soit 7,76 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement en date du 25 février 2015, à souscrire à 303.884 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 4.862.145 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Engagement de souscription du Groupe Covea

- GMF Vie, société anonyme au capital de 186.966.736 euros, dont le siège social est sis 1, rue Raoul Dautry à Ermont (95120) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pontoise sous le numéro 315 814 806 (« **GMF Vie** »),

- MMA Vie, société anonyme au capital de 142.622.936 euros, dont le siège social est sis 14, boulevard Marie et Alexandre Oyon au Mans (72030 Cedex 9) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Mans sous le numéro 440 042 174 (« **MMA Vie** »),
- GMF Assurances, société anonyme au capital de 181.385.440 euros, dont le siège social est sis 76, rue de Prony à Paris (75017) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 398 972 901 (« **GMF Assurances** »),
- Immobilière des MMA, société par actions simplifiée au capital de 59.754.000 euros, dont le siège social est sis 10, boulevard Alexandre Oyon au Mans (72000) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Mans sous le numéro 333 986 719 (« **Immobilière des MMA** »),
- MAAF Vie, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 69.230.896 euros, dont le siège social est sis au lieu-dit Chaban à Chauray (79180) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Niort sous le numéro 337 804 819 (« **MAAF Vie** »),
- La Garantie Mutuelle des Fonctionnaires, société d'assurance mutuelle dont le siège social est sis 76, rue de Prony à Paris (75017) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 775 691 140 (« **GMF Mutuelle** »),
- Sécurité Pierre Investissement, société anonyme au capital de 146.520.870 euros, dont le siège social est sis 7, avenue Marcel Proust à Chartres (28000) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chartres sous le numéro 378 454 128 (« **Sécurité Pierre Investissement** »),
- Assistance Protection Juridique, société anonyme au capital de 7.017.808 euros, dont le siège social est sis immeuble Le Neptune, 1 rue Galilée à Noisy le grand Cedex (93195) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 334 656 386 (« **Assistance Protection Juridique** »),
- La Sauvegarde, société anonyme au capital de 38.313.200 euros, dont le siège social est sis 76, rue de Prony à Paris (75017) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 612 007 674 (« **La Sauvegarde** »),
- Fidelia Assistance, société anonyme au capital de 21.593.600 euros, dont le siège social est sis 27, quai Carnot à Saint Cloud (92210) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 377 768 601 (« **Fidelia Assistance** »),
- MAAF Santé, mutuelle régie par le livre II du Code de la mutualité, dont le siège social est sis lieu-dit Chaban à Chauray (79180) et dont l'identifiant SIREN est le 331 542 142 (« **MAAF Santé** »),
- MAAF Assurances SA, société anonyme au capital de 160.000.000 euros, dont le siège social est sis au lieu-dit Chaban à Chauray (79180) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Niort sous le numéro 542 073 580 (« **MAAF SA** »),
- Assurances Banque Populaire IARD, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 50.000.000 euros, dont le siège social est sis au lieu-dit Chaban à Chauray (79180) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Niort sous le numéro 401 380 472 (« **ABP IARD** »),

(ensemble le « **Groupe Covea** »), actionnaires détenant ensemble 8.406.210 actions de la Société (soit 13,41 % du capital) à la date de la Note d'Opération, se sont engagés, chacun pour ce qui le concerne, conjointement mais non solidairement, de manière irrévocable, en date du

25 février 2015, à souscrire à 525.388 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de leurs 8.406.210 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

La Société n'a pas connaissance des intentions de Predica ni de ses autres actionnaires. Dans l'hypothèse où Predica déciderait de souscrire à l'Emission, un communiqué de presse serait préalablement diffusé à ce titre.

Les engagements de souscription couvrent au total 48,87 % de l'augmentation de capital.

5.2.3 Information pré-allocation

L'Emission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3 b), sont assurés (sous réserve du paragraphe 5.4.3) de souscrire, sans possibilité de réduction, à 1 Action Nouvelle de 3 euros de valeur nominale, au prix unitaire de 65 euros, par lot de 16 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'Actions Nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext (voir paragraphes 5.1.3 b) et 5.1.9).

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils auront souscrites (voir paragraphe 5.1.3 b).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3 b) seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis diffusé par Euronext fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphes 5.1.3 b) et 5.1.9).

5.2.5 Surallocation et rallonge

Non applicable.

5.2.6 Clause d'extension

Non applicable.

5.3 Prix de souscription

Le prix de souscription est de 65 euros par action, dont 3 euros de valeur nominale par action et 62 euros de prime d'émission.

Le prix de souscription fait donc ressortir une décote de 27,2 % par rapport au cours de clôture de l'action Foncière des Régions, dividende détaché (et de 26 % par rapport au cours théorique de clôture de l'action ex-droit dividende détaché), le 24 février 2015.

Lors de la souscription, le prix de 65 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces.

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

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3 b) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

5.4 Placement et prise ferme

5.4.1 Coordonnées des Chefs de File, Teneurs de Livre Associés

- BNP PARIBAS, 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris ;
- MORGAN STANLEY, 61, rue de Monceau, 75008 Paris.

5.4.2 Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex, 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 Foncière des Régions sont assurés par BNP Paribas Securities Services, 9, quai de Débarcadère, 93761 Pantin Cedex.

5.4.3 Garantie - Engagement d'abstention et de conservation

Garantie

L'Emission des Actions Nouvelles fait l'objet d'un contrat de garantie portant sur la totalité de l'Emission (à l'exception des Actions Nouvelles faisant l'objet d'engagements de souscription) en date du 25 février 2015 entre la Société et BNP PARIBAS et MORGAN STANLEY en qualité de Chefs de File et Teneurs de Livre Associés. Ce contrat de garantie pourra être résilié à tout moment par les Etablissements Garants, jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison et dans certaines circonstances usuelles. Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. En cas de résiliation du contrat de garantie et si l'opération n'était pas souscrite à 75 %, l'Emission pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions être rétroactivement annulées.

Engagement d'abstention de la Société

La Société s'engage, à compter du visa de l'AMF sur le Prospectus et pour une période expirant quatre-vingt-dix (90) jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'Emission, sauf accord préalable des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, à ne pas :

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

Etant précisé que sont exclus du champ d'application de cet engagement :

- (i) l'attribution des droits préférentiels de souscription objet de la présente Note d'Opération et l'émission des Actions Nouvelles ;
- (ii) la cession des droits préférentiels de souscription attachés aux actions détenues par la Société ;
- (iii) les Actions Nouvelles à émettre et les actions existantes à remettre, en cas d'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des ORNANE 2011 et des ORNANE 2013,
- (v) les actions et autres valeurs mobilières à émettre dans le cadre de tout plan d'actionnariat salarié existant ou à venir autorisé par l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 28 avril 2014 ;
- (vi) les achats et ventes d'actions dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- (vii) les actions nouvelles ou existantes à remettre dans le cadre de plans d'attribution gratuite d'actions existants ou à venir autorisés par l'assemblée générale des actionnaires de la Société ;
- (viii) les actions à émettre en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;
- (ix) les actions et autres valeurs mobilières à émettre dans le cadre d'un apport, d'une fusion, d'un échange, d'une offre d'échange, d'une acquisition ou de toute autre opération de croissance externe financée en tout ou partie en actions ou autres valeurs mobilières de la Société ; ou
- (x) les transferts intragroupes des actions et des autres valeurs mobilières de la Société.

*Engagement de conservation de DFR Investment, d'Aterno, d'ACM Vie et du Groupe Covea (ensemble les « **Actionnaires Principaux** » ou séparément un « **Actionnaire Principal** »)*

Les Actionnaires Principaux se sont engagés, par courriers en date du 25 février 2015, pendant une période de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles², sauf accord préalable des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, à ne pas :

- offrir, céder, consentir de promesse de cession, le cas échéant, émettre ou autrement à transférer (notamment par opération de marché, placement privé auprès d'investisseurs institutionnels ou cession de gré à gré), directement ou indirectement (y compris par l'utilisation de tout titre financier ou autre produit optionnel), toute action de la Société ou obligation et tout titre financier donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à l'attribution de titres représentant une quotité du capital de la Société (les « **Titres de Capital** ») que la Société détiendra à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles ;
- procéder à des opérations optionnelles ou de couverture ayant pour vocation ou pour effet probable de résulter en un transfert de Titre de Capital, ou procéder à une opération ayant un effet économique équivalent ;

² L'engagement pris par ACM Vie et le Groupe Covea couvre une période expirant à la date la plus tardive des dates suivantes : (i) le vingt-quatrième (24^{ème}) jour calendaire suivant la date de la présente Note d'Opération ou (ii) la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions.

- divulguer publiquement toute intention d'effectuer une telle émission, offre, vente, transfert ou opération ;
- consentir de nantissement, droit, gage, privilège ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur un quelconque des Titres de Capital ; ou
- s'engager à réaliser l'une quelconque des opérations décrites aux paragraphes ci-dessus ;

étant précisé que sont exclus du champ d'application de cet engagement, les transferts (sous quelque forme que ce soit) à une entité contrôlée par, qui contrôle, ou sous contrôle commun avec (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) un Actionnaire Principal, sous réserve que l'entité bénéficiant de ce(s) transfert(s) reprenne à son compte l'ensemble des engagements pris par les Actionnaires Principaux au titre de cet engagement.

6 ADMISSION À LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION

6.1 Admission aux négociations

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 2 mars 2015 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 12 mars 2015 inclus à la clôture de la séance de bourse, sous le code ISIN FR0012580124.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 2 mars 2015.

Les Actions Nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 23 mars 2015. Elles seront négociées sur une deuxième ligne de cotation sous le code ISIN FR0012476281, étant précisé que les actions existantes et les Actions Nouvelles seront négociées sur une seule ligne de cotation après le détachement du dividende 2014 de la Société devant intervenir le 24 avril 2015.

6.2 Place de cotation

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

6.3 Offres simultanées d'actions de la Société

Non applicable.

6.4 Contrat de liquidité

La Société a renouvelé, le 11 juillet 2005, son contrat de liquidité avec Exane BNP PARIBAS.

Le contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI).

6.5 Stabilisation - Interventions sur le marché

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

7 DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE

Non applicable (sous réserve du paragraphe 5.1.3 d)).

8 DEPENSES LIEES À L'EMISSION

Produit et charges relatifs à l'Augmentation de Capital

Le produit brut correspond au produit du nombre d'Actions Nouvelles et du prix de souscription unitaire des Actions Nouvelles.

Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

A titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'Emission seraient les suivants :

- produit brut : environ 255 millions d'euros ;
- rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 3 millions d'euros ;
- produit net estimé : environ 252 millions d'euros.

9 DILUTION

9.1 Incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'Emission 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 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés estimés au 31 décembre 2014 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 31 décembre 2014, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

<i>(en euros par action)</i>	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	66,38	68,57
Après Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	66,30	68,39

(1) Intégrant les 5.253.944 ORNANE 2011 et les 4.071.757 ORNANE 2013 en circulation ainsi que les 313.216 actions gratuites en période d'acquisition à la date de la présente Note d'Opération. Il est précisé qu'il n'existe aucun autre instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

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 dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de Foncière des Régions préalablement à l'Emission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date de la Note d'Opération) serait la suivante :

	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	1 %	0,86 %
Après Emission de 3.917.722 Actions Nouvelles	0,94 %	0,81 %

(1) Intégrant les 5.253.944 ORNANE 2011 et les 4.071.757 ORNANE 2013 en circulation ainsi que les 313.216 actions gratuites en période d'acquisition à la date de la présente Note d'Opération. Il est précisé qu'il n'existe aucun autre instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

10 **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

10.1 **Conseillers ayant un lien avec l'offre**

Non applicable.

10.2 **Responsables du contrôle des comptes**

Commissaires aux comptes titulaires :

Cabinet Mazars

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

représenté par Monsieur Gilles Magnan, nommé le 22 mai 2000 et renouvelé dans leurs fonctions le 25 avril 2012 pour un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Ernst & Young et autres

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

représenté par Madame Sophie Duval et Monsieur Jean-Roch Varon, nommés par l'assemblée générale du 24 avril 2013 pour un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Commissaires aux comptes suppléants :

Monsieur Cyrille Brouard

Tour Exaltis
61, rue Henry Regnault
92400 Courbevoie

nommé le 22 mai 2000 et renouvelé dans ses fonctions le 25 avril 2012 pour un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Cabinet Auditex

1/2, Place des Saisons
Paris – La Défense 1
92400 Courbevoie

nommé par l'assemblée générale du 24 avril 2013 pour un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer 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.

10.5 **Mise à jour de l'information concernant la Société**

10.5.1 **Contrôle fiscal SNC Otello (filiale de Foncière Des Murs)**

La SNC Otello a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011/2012/2013 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,5 M€. Cette proposition de rectification est entièrement contestée. Elle fait actuellement l'objet de recours hiérarchiques et sur la base de l'analyse des conseils de la société, cette proposition de rectification n'est pas provisionnée au 30 juin 2014.

10.5.2 Gouvernance : évolution des statuts et résolutions discutées lors du Conseil d'administration du 19 février 2015

La Société proposera, lors la prochaine assemblée générale du 17 avril 2015, une résolution permettant d'inscrire à nouveau dans les statuts le principe du droit de vote simple.

La Société proposera, lors la prochaine assemblée générale du 17 avril 2015, une résolution permettant de réduire exceptionnellement la durée des mandats de 4 ans à 3 ans ou 2 ans, afin de permettre, à l'occasion du renouvellement d'un nombre important de mandats d'administrateurs lors de cette même Assemblée générale, un échelonnement harmonieux des mandats.

10.5.3 Raisons et conséquences de la séparation des patrimoines français et allemands de FDL

Foncière Développement Logements (« **FDL** »), filiale du groupe Foncière des Régions spécialisée dans le secteur résidentiel, a connu, depuis sa création et jusqu'en 2009, un développement régulier en France et en Allemagne.

A partir de 2010, le développement de cette filiale sur le marché français s'est trouvé fortement contraint en termes d'opportunités alors que l'Allemagne continuait à offrir de bonnes perspectives de croissance interne. Après avoir acquis en 2006 un premier portefeuille de 45.000 logements dans le land de Rhénanie du Nord Westphalie, FDL a pu poursuivre son développement dans cette région en 2007 (2.270 logements à Datteln) puis à Berlin à partir de 2011, avec un portefeuille de près de 6.000 logements au moment de la séparation des patrimoines français et allemands de FDL.

Dans ce nouveau contexte de marchés résidentiels français et allemands offrant des perspectives différentes, FDL a souhaité pouvoir se recentrer exclusivement sur le secteur du logement locatif français. Dans cette optique, une réflexion a été engagée sur la structure de FDL et sa transformation en pure-player résidentiel en France. Cette réflexion a aboutie à la décision de séparer le patrimoine localisé en Allemagne en cédant Immeo, la filiale détenant l'ensemble de ses actifs situés en Allemagne, à quatre des actionnaires de FDL, dont la Société, dans le courant de l'année 2014.

Cette opération visant à séparer les patrimoines résidentiels français et allemands de FDL n'a pas modifié significativement le patrimoine du groupe Foncière des Régions étant donné que le patrimoine détenu historiquement via sa participation dans FDL est aujourd'hui détenu via ses participations dans FDL et Immeo.

FDL entend maintenant poursuivre les actions entreprises afin de consolider sa position sur le marché du logement en France. Ce dernier se caractérise par une demande soutenue, par une pénurie structurelle de logements et par les évolutions sociodémographiques, notamment l'augmentation de la population et du nombre de foyers.

Ces actions consistent principalement en :

- la valorisation du patrimoine existant (environ 800 M€ au 31 décembre 2014), par la réalisation de travaux de rénovation significatifs et créateurs de valeur (restructuration de chambres de services en vue de la création d'appartements, transformation de plateaux de bureaux en logements, ...);
- la mise en œuvre d'un plan d'arbitrages ciblé sur des actifs arrivés à maturité sur leur marché et susceptibles de dégager des plus-values ; et

- la recherche permanente d'opportunités d'investissements, tant à Paris qu'en région, telle que celle qui a été réalisée en 2013 à Marseille, avec l'acquisition d'un portefeuille de centre ville d'une valeur de 36,5 millions d'euros nécessitant la rénovation de la quasi-totalité des 222 logements le composant.

10.5.4 Communiqué de presse publié par la Société en date du 20 février 2015



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 20 février 2015

Projet d'OPA de Foncière des Régions sur sa filiale Foncière des Murs

Foncière des Régions a annoncé lors de ses résultats 2014 l'acquisition de 14,6% du capital de sa filiale Foncière des Murs, spécialisée dans l'immobilier Hôtelier avec un patrimoine de 3,2 Md€. La transaction sera réalisée le 23 février auprès de Generali (10,3%) et des ACM (4,3%), qui conserveront respectivement 10,3% et 10,0% du capital. Le prix de 23€ par action Foncière des Murs (soit 250 M€), affiche une prime de 1,3% sur l'ANR EPRA Triple Net. Foncière des Régions détiendra alors 43,1% du capital de Foncière des Murs, qu'elle contrôle et consolide déjà en tant qu'associé commandité.

Sous réserve des conclusions de l'expert indépendant qui sera nommé par le conseil de surveillance de Foncière des Murs et de la décision de conformité de l'AMF sur l'offre, Foncière des Régions lancera également une OPA sur le solde du capital de Foncière des Murs au prix envisagé de 23€.

Compte tenu des engagements de non apport des principaux investisseurs institutionnels, représentant 47,7% du capital post cessions (Crédit Agricole Assurances, Cardif, Generali et ACM), les titres susceptibles d'être acquis représentent 9,2% du capital (soit 157 M€).

Contacts

Relations Presse
Géraldine Lemoine
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00
geraldine.lemoine@fdr.fr

Relations Investisseurs
Paul Arkwright
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85
paul.arkwright@fdr.fr

Foncière des Régions, co-créateur d'histoires immobilières

Acteur de référence de l'immobilier tertiaire, Foncière des Régions a construit son développement et son patrimoine autour d'une valeur clé et caractéristique, celle du partenariat. Avec un patrimoine total de 16,4 Md€ (9,8 Md€ en pat du groupe) situé sur les marchés porteurs que sont la France, l'Allemagne et l'Italie, Foncière des Régions est aujourd'hui le partenaire reconnu des entreprises et territoires, qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain.

Foncière des Régions est engagée principalement aux côtés des Grands Comptes (Orange, Suez Environnement, Edf, Dassault Systèmes, Thales, Eiffage...) sur le marché des Bureaux. Le groupe déploie également son activité, de façon pionnière et pertinente, sur deux autres secteurs stratégiques que sont le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie en Europe.

Le titre Foncière des Régions est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - FDR), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices éthiques FTSE4 Good, DJSI World et NYSE Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20).

Foncière des Régions est notée BBB- / Stable par Standard and Poor's.

www.foncieredesregions.fr

