

# FONCIERE DES REGIONS

SIÈGE SOCIAL : 46 AVENUE FOCH - 57000 METZ  
SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 15.104.390 EUROS – 364 800 060 RCS METZ

## AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE PAR ÉMISSION DE 1.132.827 ACTIONS NOUVELLES AVEC MAINTIEN DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION POUR UN MONTANT DE 158.595.780 EUROS, PRIME INCLUSE

La notice légale a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 12 novembre 2003.  
Un complément à cette notice sera publié dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 14 novembre 2003.



Un prospectus constitué par: le document de référence de Foncière des Régions, déposé auprès de la Commission des opérations de bourse le 16 mai 2003 sous le numéro D.03-0704 ; l'actualisation dudit document de référence déposée auprès de la Commission des opérations de bourse le 21 octobre 2003 et une note d'opération visée par la Commission des opérations de bourse le 7 novembre 2003 sous le numéro 03-973 a été établi par l'émetteur.

Des exemplaires de ces documents sont disponibles sans frais auprès de BNP Paribas ainsi qu'au siège social de Foncière des Régions :  
46 avenue Foch – 57000 Metz. Le prospectus peut être consulté sur le site Internet de la Commission des opérations de bourse : [www.cob.fr](http://www.cob.fr)



Chef de file

### PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR ÉMISSION D'ACTIONS A SOUSCRIRE EN NUMERAIRE

#### Émetteur

Foncière des Régions, société anonyme à directoire et conseil de surveillance dont l'activité consiste en la propriété et la gestion d'un patrimoine immobilier.

#### Objectif de l'Opération

L'augmentation de capital a pour objet de fournir à Foncière des Régions les moyens financiers nécessaires à la poursuite de son développement et principalement le financement de (i) l'acquisition en numéraire par GFR Externalisation auprès de MSREF Margaux Holding BV (Groupe Morgan Stanley Real Estate Funds (« MSREF »)) de toutes les parts sociales que détient actuellement cette dernière dans le capital des sociétés holdings détenant le capital des sociétés elles-mêmes propriétaires d'actifs immobiliers (à l'exception de celles dont les parts seront apportées en nature par MSREF à Foncière des Régions), (ii) le refinancement de l'intégralité des prêts chirographaires ou subordonnés accordés par le groupe MSREF et (iii) l'acquisition en numéraire par GFR Services auprès de MSREF de 24 % des actions de Bati Gestion d'Actifs, conformément au protocole d'accord signé le 17 septembre 2003 entre les Groupes Foncière des Régions et MSREF.

#### Titres à émettre

- **Cadre juridique de l'émission :** L'émission des actions est réalisée conformément à la délégation conférée au Directoire par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Foncière des Régions réunie le 20 octobre 2003 pour une durée de 26 mois à compter de ladite assemblée, de procéder à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de Foncière des Régions, et, à la décision subséquente du Directoire, en date du 20 octobre 2003, de subdéléguer à son Président le pouvoir de réaliser une augmentation de capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription. Le Président de Foncière des Régions a décidé le 6 novembre 2003 d'utiliser cette subdélégation pour procéder à la présente augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.
- **Montant de l'émission :** Le montant brut global de l'émission s'élève à 158.595.780 euros (prime d'émission incluse). Le montant nominal de l'émission représente 43 % du capital social et des droits de vote de Foncière des Régions après réalisation de l'augmentation de capital
- **Type et nombre de titres :** 1.132.827 actions nouvelles de 10 euros de nominal chacune.
- **Date de jouissance :** 1<sup>er</sup> janvier 2004.

#### Conditions de souscription

- **Droit préférentiel de souscription :** La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence, aux propriétaires des actions composant le capital social existant ou aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription qui auront le droit de souscrire, à titre irréductible, à raison de 3 actions nouvelles de 10 euros de nominal chacune pour 4 actions anciennes, sans tenir compte des rompus.  
Les souscriptions à titre réductible ne sont pas admises.
- **Prix de souscription des actions nouvelles :** 140 euros par action nouvelle à libérer en espèces en totalité à la souscription, dont 10 euros de valeur nominale et 130 euros de prime d'émission.
- **Période de souscription :** Du 18 novembre 2003 au 1<sup>er</sup> décembre 2003 inclus.
- **Valeur théorique du droit préférentiel de souscription :** 16,31 euros (sur la base du dernier cours coté de l'action Foncière des Régions le 6 novembre 2003).
- **Cours extrêmes du 1<sup>er</sup> janvier 2003 au 6 novembre 2003 :** Plus haut : 194,50 euros. Plus bas : 127,00 euros.
- **Garantie de souscription :** La présente émission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie conclu avec un prestataire de service d'investissement. Natexis AM, La Fédération Continentale et Batipart se sont engagés à souscrire la totalité des actions qui n'auraient pas été souscrites à l'issue de l'augmentation de capital, selon les termes et conditions prévus par le Pacte d'Actionnaires (tel que défini ci-après).

#### Calendrier de l'opération

- **12 novembre 2003 :** ..... Publication de la notice relative à l'augmentation de capital au Bulletin des annonces obligatoires
- **18 novembre 2003 :** ..... Ouverture de la période de souscription - cotation du droit préférentiel de souscription
- **1<sup>er</sup> décembre 2003 :** ..... Clôture de la période de souscription - fin de cotation du droit préférentiel de souscription
- **11 décembre 2003 :** ..... Emission des actions nouvelles - règlement- livraison - cotation des actions nouvelles

#### Cotation des Actions nouvelles

Prévue au Second Marché d'Euronext Paris S.A. à compter du 11 décembre 2003. Les actions nouvelles seront admises sur une deuxième ligne de cotation (code ISIN FR0010031336) jusqu'à la date de paiement du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003 ou, s'il n'en était pas distribué, la date de réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes dudit exercice. Elles seront ensuite assimilées et cotées sur la même ligne que les actions existantes (code ISIN FR0000064578).

#### Cotation des droits préférentiels de souscription

Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur le Second Marché d'Euronext Paris SA pendant toute la période de souscription, soit du 18 novembre 2003 au 1<sup>er</sup> décembre 2003 inclus (code ISIN FR0010031328).

#### Autres Informations

- **Engagement des actionnaires principaux :** Le Groupe Batipart, par l'intermédiaire de Batipart et de la Société Immobilière du Centre-Nord (SIC), détient 763.074 actions Foncière des Régions représentant 50,5 % du capital et des droits de vote de la Société au 30 septembre 2003.  
Batipart, qui détient 156.811 actions Foncière des Régions représentant 10,4 % du capital et des droits de vote de la Société au 30 septembre 2003, n'exercera pas ses droits préférentiels de souscription. Batipart s'est engagé à souscrire des actions nouvelles au titre des droits préférentiels de souscription achetés dans le cadre du maintien de cours visé ci-dessous, à concurrence d'un nombre maximum de 132.723 actions  
SIC, qui détient 606.263 actions Foncière des Régions représentant 40,1 % du capital et des droits de vote de la Société au 30 septembre 2003, s'est engagé irrévocablement à souscrire à titre irréductible 250.002 actions par exercice de 333.336 de ses droits préférentiels de souscription.  
AXA France Vie, qui détient 306.119 actions Foncière des Régions représentant 20,3 % du capital et des droits de vote de la Société au 30 septembre 2003, s'est engagé irrévocablement à souscrire à titre irréductible 85.716 actions par exercice de 114.288 de ses droits préférentiels de souscription.  
Les droits préférentiel de souscription non exercés par Batipart, SIC et AXA France Vie seront cédés aux Investisseurs (tels que définis ci-après) ayant confirmé leur intention d'acquiescer une participation dans le capital de la Société ou à des actionnaires désirant renforcer leur participation.
- **Intentions des Investisseurs :** GMF Vie, La Fédération Continentale (Groupe Generali), SOCAPI et Natexis AM (les « Investisseurs ») ont fait connaître à Foncière des Régions leur intention de participer à la présente émission en achetant auprès de Batipart, SIC, AXA France Vie et Interpart, au prix de 8,20 euros par droit, des droits préférentiels de souscription afin de souscrire à la dite émission un nombre d'actions respectif de 141.750 actions pour chacun de GMF Vie, La Fédération Continentale et SOCAPI et de 30.372 actions pour Natexis AM, dans les conditions définies par le Pacte d'Actionnaires.
- **Pacte d'Actionnaires :** Les engagements susmentionnés font l'objet d'un pacte d'actionnaires dont l'original a été définitivement signé le 6 novembre 2003 qui définit les modalités d'entrée des Investisseurs au capital de la Société ainsi que les engagements et autres obligations souscrits par les Investisseurs. Le pacte sera résolu de plein droit à défaut de réalisation de la présente augmentation de capital.
- **Maintien de cours du droit préférentiel de souscription :** A l'occasion de la présente augmentation de capital, un maintien de cours du droit préférentiel de souscription sera mis en place, pour le compte de Natexis AM, La Fédération Continentale et Batipart, par le Chef de File en conformité avec la réglementation boursière, au prix de 8,20 euros par droit, durant toute la période de cotation du droit préférentiel de souscription soit du 18 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2003 inclus.  
Le nombre maximum de droits préférentiels de souscription susceptibles d'être achetés dans le cadre du maintien de cours s'élève à 258.316 correspondant à 193.737 actions nouvelles.

#### Restrictions de vente, d'offre et de souscription

La diffusion de la présente note d'opération ou la vente des actions et des droits préférentiels de souscription peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession de la présente note d'opération doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Toute personne recevant cette note d'opération doit s'abstenir de la distribuer ou de la faire parvenir dans les juridictions de ces pays, en contravention avec les lois et réglementations qui y sont applicables. Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de la présente note d'opération, dans les juridictions de ces pays, doit attirer l'attention du destinataire sur ces dispositions.

#### Intermédiaires financiers

- **Souscriptions des actions :** Les souscriptions des actions et le versement des fonds seront reçus aux guichets du siège et agence en France de BNP Paribas. Les souscriptions et versements des actionnaires dont les titres sont inscrits en compte nominatif pur seront reçus auprès de Natexis Banques Populaires.
- **Centralisation des fonds :** BNP Paribas Securities Services, GIS Emetteurs, les Collines de l'Arche, 75450 Paris cedex 09.

#### Responsable de l'information

Jean-Yves Klein, Directeur Financier  
Foncière des Régions – 46, avenue Foch – 57000 Metz – Tél : 03.87.39.55.00.