

## **Foncière des Régions augmente ses fonds propres pour financer son développement**

Foncière des Régions a prévu d'acquérir le 22 décembre 2003, les titres des sociétés propriétaires des portefeuilles immobiliers EDF et France Télécom (850 M€ d'actifs générant 88 M€ de loyers) actuellement codétenus par MSREF (fonds d'investissement gérés par Morgan Stanley) à hauteur de 80 % et par Foncière des Régions à hauteur de 20 %.

Cette opération donne une nouvelle dimension à Foncière des Régions. Elle comporte notamment :

- le renforcement du patrimoine détenu dont la taille passe de 0,6 Md€ avant opération à 1,5 Md€ et les loyers annuels de 45 M€ à plus de 130 M€,
- l'amélioration significative du niveau du cash-flow courant par action et de sa pérennité compte tenu de l'existence de baux fermes de longue durée sur les actifs des deux portefeuilles acquis,
- la complémentarité des implantations avec celles du groupe dont le maillage territorial national est conforté,
- l'élargissement de l'actionariat et le renforcement significatif des fonds propres.

Le financement de l'opération est assuré par la mise en place de financements sans recours et par l'accroissement des fonds propres de Foncière des Régions, dont 158,6 M€ d'augmentation de capital en numéraire et 32,45 M€ d'augmentation de capital par apport en nature réalisé par MSREF, soit un total de 191 M€.

Les caractéristiques de l'augmentation de capital en numéraire sont les suivantes : d'un montant de 158,6 M€, elle sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Le prix d'émission des actions nouvelles est de 140 € par titre et la parité de 3 actions nouvelles pour 4 actions anciennes. Les droits préférentiels de souscription seront négociables entre le 18 novembre et le 1<sup>er</sup> décembre 2003. Le règlement livraison des titres nouveaux est prévu pour le 11 décembre 2003, ce qui dotera Foncière des Régions des moyens d'acquérir la partie des portefeuilles qui sera payée en cash d'ici le 31 décembre 2003.

Cette opération se traduira par l'entrée d'investisseurs institutionnels au capital de Foncière des Régions, notamment les groupes Generali et Azur GMF, ainsi que SOCAPI (groupe CM-CIC) qui détiendront chacun 5 % du capital à l'issue des opérations et Natexis Asset Management (groupe Banque Populaire) pour le compte de ses structures gérées qui détiendront environ 2 %. Dans ce cadre, un accord a été signé entre les principaux actionnaires actuels (Batipart, Axa, BPLC et CIAL) et ces nouveaux investisseurs, aux termes duquel les principaux actionnaires actuels

exerceront tout ou partie de leurs droits préférentiels et céderont le solde aux investisseurs sur la base d'une valeur de 8,20 € par DPS. Un maintien du cours du droit sera assuré sur cette base pendant toute la période de négociabilité des droits.

Par ailleurs, MSREF apportera directement à Foncière des Régions une partie des titres des sociétés propriétaires des portefeuilles France Télécom pour un montant de 32,45 M€. Cet apport, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires prévue le 22 décembre prochain, sera rémunéré par l'émission de 185 429 actions nouvelles Foncière des Régions représentant 6,6 % du nouveau capital (soit une valorisation de 175 € par titre).

L'ensemble des actions nouvelles émises à l'occasion de l'opération ne donnera pas droit au dividende versé en 2004 au titre des résultats de l'exercice 2003 et dont le montant brut devrait être de l'ordre de 10 € par titre.

L'ouverture du capital de Foncière des Régions à de nouveaux actionnaires devrait s'accompagner de l'entrée au Conseil de Surveillance de MSREF et des groupes Generali et Azur GMF.

Foncière des Régions a opté en septembre 2003 pour le régime des SIIC pour l'ensemble des structures du groupe éligibles au nouveau régime. Les filiales propriétaires des portefeuilles EDF et France Télécom, objet de l'opération en cours, opteront pour ce régime en 2004.

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 et est disponible sur le site internet de la COB - [www.cob.fr](http://www.cob.fr) et sur simple demande (sans frais), auprès de Foncière des Régions : 46 avenue Foch - 57000 Metz (responsable de l'information : M. Jean-Yves Klein - Tél : 03.87.39.55.00) et de BNP Paribas, 16 Blvd des Italiens - 75450 Paris cedex 09.

La notice légale a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 12 novembre 2003.

Un complément comportant les modalités définitives sera publié dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 14 novembre 2003.