



Paris, le 6 juin 2018

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES

REUNIE LE 6 AVRIL 2018

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Foncière des Murs s'est réunie le 6 avril 2018 à 9 heures 30, Châteauform'City George V – 28 Avenue George V - 75116 PARIS, sous la présidence de Monsieur Dominique OZANNE, représentant le Gérant Commandité de la Société.

Sur les 106.252.098 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises, 84 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 102.248.710 actions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire, représentant 102.248.710 droits de vote, soit un quorum de 96,23 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Ordinaire.

Sur les 106.252.098 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises, 70 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 102.246.416 actions, au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, représentant 102.246.416 droits de vote, soit un quorum de 96,23 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

Monsieur Dominique Ozanne a procédé aux formalités d'usage d'ouverture de la séance, notamment à la constitution du Bureau composé des représentants des sociétés Foncière des Régions et ACM Vie, et à la désignation du secrétaire de l'Assemblée Générale, Monsieur Patrick Bour.

Au cours de la séance, Monsieur Dominique Ozanne, a fait une présentation synthétique du rapport de gestion. Après avoir exposé le positionnement stratégique de la Société, il a commenté l'activité 2017 du Groupe, ses indicateurs ainsi que ses résultats. Puis, après avoir présenté la proposition de distribution d'un dividende, soumise au vote des actionnaires, d'un montant de 1,55 € par action, il a conclu sur les perspectives de la Société.

Monsieur Christophe Kullmann a ensuite commenté les aspects essentiels du rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise.

Madame Anne Herbein et Monsieur Gilles Magnan se sont ensuite exprimés au nom du collège des Commissaires aux Comptes sur leurs rapports établis dans le cadre de la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2017, ainsi que sur leurs rapports spéciaux émis au titre des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

A l'issue de cet exposé, Monsieur Dominique Ozanne a présenté les résolutions sur lesquelles l'Assemblée Générale était appelée à délibérer.

Il a ensuite invité les actionnaires à prendre la parole. La synthèse des débats est présentée ci-après :

Un premier actionnaire souhaiterait des précisions sur la fiscalité des jetons de présence :

M. OZANNE précise que les jetons de présence sont soumis aux prélèvements à la source obligatoire de 21% et aux prélèvements sociaux de 15,5 %, ces prélèvements concernant uniquement les personnes physiques.

Un actionnaire s'interroge sur la présence des mandataires dont la nomination est proposée lors de l'Assemblée Générale :

MME DAMERVAL se présente et rappelle son parcours professionnel : elle est Directeur Général Adjoint du groupe Pierre & Vacances Center Parcs depuis 18 ans. Auparavant elle exerçait les fonctions de Directrice Adjointe de gestion financière de la Société Générale.

M BRIAND se présente également et rappelle son parcours professionnel : il a effectué son parcours au sein d'Arthur Andersen, General Electric, Catella et Société Générale. Depuis 2014, il est Directeur Immobilier de Sogecap en charge des activités d'investissement et d'asset management. Il souligne que la société SOGECAP est actionnaire de Foncière des Murs depuis plus de 10 ans à hauteur environ de 1% du capital social.

M Arnaud TAVERNE qui sera le représentant permanent de Caisse des Dépôts et Consignations est absent excusé.

Un autre actionnaire s'interroge sur les investissements à l'étranger de la Société et la volonté ou non des actionnaires institutionnels d'accompagner la Société dans ses futurs développements :

M. OZANNE rappelle la stratégie de diversification de la Société en termes de pays et d'opérateurs : à ce jour la Société est implantée dans 6 pays et partenaire de 28 marques et a fait le choix depuis quelques années de s'implanter en Allemagne et en Espagne compte tenu du potentiel de hausse des prix moyens. Par ailleurs, il précise que nos actionnaires institutionnels ont toujours suivi et participé aux augmentations de capital de la Société, démontrant ainsi la confiance portée à la Société. En outre le Groupe Foncière des Régions disposant de plateformes en Allemagne et Italie, cela permet à la Société de s'appuyer sur ce personnel dans le cadre de la gestion des actifs et ce afin de profiter des expertises locales du Groupe.

Un autre actionnaire s'interroge sur la logique d'acquisition des hôtels et la durée d'investissement :

M. OZANNE précise que la logique d'acquisition des hôtels est de diversifier les investissements (Allemagne, Espagne, Pays Bas, Portugal) et d'investir sur le long terme avec la volonté de créer un réel partenariat avec les opérateurs. Il souligne que le portefeuille espagnol a bénéficié d'une hausse des valeurs de 7% en 1 an et le portefeuille allemand a quant à lui bénéficié d'une hausse de valeur de 15% depuis son acquisition en 2016.

Un actionnaire s'interroge sur le groupe Accor et l'éventuel concurrence avec Foncière des Murs :

M. KULLMANN précise qu'Accor est un partenaire et reste notre premier locataire depuis la création de la Société, il constitue également un concurrent suite à la création de sa filiale Accor Invest.

Un actionnaire souhaiterait connaître la raison de l'investissement dans les fonds de commerce :

M. KULLMANN précise que l'achat du fonds de commerce n'est pas systématique lors de l'acquisition de murs mais que de nombreux opérateurs privilégient les contrats de management. La stratégie de Foncière des Murs lui permet de bénéficier d'un spectre de compétence plus large. Grâce à la fusion réalisée avec FDM Management SAS, Foncière des Murs dispose de la capacité de faire les 2 et d'être ainsi plus agile par rapport à un environnement changeant .

Un autre actionnaire souhaite savoir pourquoi la Société n'investit pas en Italie :

M. OZANNE précise que le marché italien est plus compliqué notamment car le taux de pénétration des chaînes est faible, ne présentant pas de gros portefeuilles disponibles à la vente, mais est constitué de portefeuilles familiaux. Ainsi sur ce marché une étude est en cours sur l'opportunité d'acquérir des actifs existants à reconvertir en partenariat avec Meininger et B&B. Cependant le marché italien reste stratégique et représente le 4^{ème} marché en termes de visiteurs en Europe notamment à Milan.

Enfin, un autre actionnaire s'interroge sur l'éventualité pour la Société de se développer en Asie :

M. OZANNE précise que la stratégie de la Société reste un développement en Europe et principalement sur les grands marchés européens.

A la suite de cette session de questions/réponses, Monsieur Dominique Ozanne a soumis au vote des actionnaires les vingt et une résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Toutes ces résolutions présentées par le Gérant ont été approuvées à la majorité requise.

Les résultats des votes sont disponibles sur le site internet de Foncière des Murs à l'adresse suivante : www.foncieredesmurs.fr (rubrique « Finance/Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018 »).