

**FONCIERE DES MURS**  
Société en commandite par actions  
au capital de 425.008.392 €  
Siège social : 30 avenue Kléber, 75116 Paris  
955 515 895 - RCS Paris

(la « **Société** »)

**RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU GERANT**  
**RELATIF A L'EMISSION DE BSA**  
**EN DATE DU 24 MAI 2018**

**(ARTICLE R. 225-116 DU CODE DE COMMERCE)**

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires

Il est rappelé que l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 6 avril 2018 (l'« **Assemblée Générale** ») a, dans sa quinzième résolution, notamment décidé, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- de déléguer au Gérant, 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 l'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 souscriptions 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 ;
- que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en application de ladite délégation, ne pourra excéder un montant total de 212.500.000 €, 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 ;
- que le Gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre ladite délégation.

Il est précisé que le Conseil de surveillance de la Société lors d'une réunion en date du 6 avril 2018 a, en tant que de besoin, autorisé le Gérant à faire usage de la délégation qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale Mixte dans sa quinzième résolution.

---

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après le rapport complémentaire du Gérant, consécutif à l'utilisation de la délégation de compétence susvisée, établi conformément aux dispositions des articles L. 225-129-5, R. 225-115 et R. 225-116 du Code de commerce.

En vertu de cette délégation de compétence, par décision en date du 24 mai 2018, le Gérant a décidé et arrêté le principe et les caractéristiques d'une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires réalisée par l'émission et l'attribution gratuite de bons de souscription d'actions à l'ensemble de ses actionnaires pour un montant global (prime d'émission incluse) d'environ 300 millions d'euros (l' « **Augmentation de Capital** »), et a notamment :

- (i) décidé de procéder à l'Augmentation de Capital par l'émission et l'attribution gratuite à l'ensemble des actionnaires de la Société de 106.252.098 bons de souscription d'actions (« **BSA** ») à raison d'un (1) BSA par action existante d'une valeur nominale de quatre (4) € chacune. Chaque actionnaire de la Société recevra, le 28 mai 2018, un BSA par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 25 mai 2018 ;
- (ii) décidé que les BSA seront négociables à compter de leur admission sur Euronext Paris durant toute la période de cotation, soit du 28 mai jusqu'au 8 juin 2018 à l'issue de la séance de bourse. Les BSA seront radiés d'Euronext Paris et ne pourront plus être négociés à l'issue de la séance de bourse du 8 juin 2018 ;
- (iii) décidé que les BSA attribués au titre des actions auto-détenues seront cédés sur le marché avant la fin de la période de négociation ou, à défaut, feront l'objet d'un rachat dans les conditions décrites ci-dessous ;
- (iv) décidé que neuf (9) BSA donneront le droit de souscrire à une (1) action nouvelle d'une valeur nominale de quatre euros (4 €), soit, sur la base du nombre d'actions à la date de la présente décision du Gérant, 11.805.788 actions nouvelles représentant une augmentation de capital d'un montant nominal de 47.223.152 €, en cas d'exercice de l'intégralité des BSA ;
- (v) décidé que le prix de souscription sera égal à 25,35 € par action nouvelle, dont 4 € de valeur nominale et 21,35 € de prime d'émission et que les actions nouvelles émises devront être intégralement libérées à la souscription par versements en espèce. Le montant total brut maximum de l'Augmentation de Capital est ainsi fixé à 299.276.725,80 € (dont 47.223.152 € de nominal et 252.053.573,80 € de prime d'émission), en cas d'exercice de l'intégralité des BSA ;
- (vi) décidé que la souscription des actions nouvelles sur exercice des BSA sera ouverte du 30 mai au 12 juin 2018, à la clôture de la séance de bourse et que le règlement-livraison des actions nouvelles ainsi émises est prévu le 21 juin 2018 ;
- (vii) décidé de procéder, à l'issue de la période d'exercice des BSA, soit à l'issue de la journée du 12 juin 2018, au rachat de l'intégralité des BSA non exercés au prix de 0,01 € par BSA racheté par la Société agissant en qualité de commissionnaire (au sens de l'article L. 132-1 du

---

Code de commerce), en son nom, mais pour le compte de Foncière des Régions ou de tout investisseur ultérieurement désigné par le Gérant et d'organiser l'exercice des BSA ainsi rachetés, étant précisé que les BSA rachetés par la Société qui in fine ne seraient pas exercés par les investisseurs seront annulés.

L'émission des BSA et l'Augmentation de Capital qui sera réalisée sur exercice des BSA a pour objet de permettre à la Société de financer l'acquisition conclue le 3 mai 2018 auprès de Starwood Capital d'un portefeuille emblématique de 14 hôtels 4 et 5 étoiles situés dans les principales villes du Royaume-Uni d'une valeur de 858 M£ (soit 976 M€). Le transfert de propriété devrait intervenir le 28 juin 2018. Parallèlement, le Groupe signera sur 13 établissements des baux triple nets long terme avec InterContinental Hotels Group (IHG) qui, au terme de la transaction, repositionnera ces hôtels et les exploitera sous plusieurs de ses marques de luxe et haut de gamme. Cette opération structurante qui intervient dans le cadre de la politique de développement européen et de partenariat de la Société avec les principaux opérateurs du secteur hôtelier, marque l'entrée de la Société, opérateur immobilier européen de référence, sur le marché britannique.

Il est précisé que les principaux actionnaires de la Société se sont irrévocablement engagés, par lettres en date du 9 avril 2018, à exercer leur BSA et souscrire à l'Augmentation de Capital. Leurs engagements représentent plus de 100% du montant de l'Augmentation de Capital.

Les conditions et les modalités de l'attribution des BSA et de l'Augmentation de Capital réalisée sur exercice des BSA sont plus amplement décrites dans le prospectus déposé le 24 mai 2018 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, disponible sans frais au siège social de la Société et qui peut également être consulté sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Foncière des Murs ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)).

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de Commerce, vous trouverez ci-après l'incidence de l'émission des 11.805.788 actions nouvelles susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des BSA sur la situation d'un actionnaire, étant précisé qu'il n'existe à ce jour aucun valeur mobilière donnant accès au capital de la Société.

### 1. Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés – part du Groupe – tels qu'ils ressortent et comptes consolidés au 31 mars 2018 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 31 mars 2018 après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) <sup>(1)</sup>
Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	25,54
Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 11.805.788 actions nouvelles	25,51

<sup>(1)</sup> Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

### 2. Incidence de l'émission sur la situation d'un actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de la société au 30 avril 2018) serait la suivante :

	Participation d'un actionnaire (en %) <sup>(1)</sup>
Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	1 %
Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 11.805.788 actions nouvelles	0,90 %

<sup>(1)</sup> Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

### 3. Incidence théorique sur la valeur boursière actuelle de l'action

La valeur théorique de l'action après réalisation de l'Augmentation de Capital sur exercice de l'intégralité des BSA, est égale à la somme de la capitalisation boursière avant l'Augmentation de Capital réalisée sur exercice des BSA, soit 2.850.520.659,93 euros<sup>1</sup>, et du produit net de ladite

<sup>1</sup> Sur la base de la valeur boursière telle qu'elle résulte de la moyenne des 20 dernières séances de bourse précédant le 24 mai 2018.

---

Augmentation de Capital, soit 298.444.587,44 d'euros, le tout divisé par le nombre total d'actions en circulation après la réalisation de l'Augmentation de Capital sur exercice de l'intégralité des BSA, soit 118.057.886 actions nouvelles. Le cours théorique ressort à 26,6731 euros.

Il est précisé que cette approche théorique est donnée à titre purement indicatif et ne préjuge en rien de l'évolution future de l'action.

**4. Incidence de l'émission sur les titres donnant accès au capital**

Néant.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le présent rapport complémentaire ainsi que celui des commissaires aux comptes sont tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et seront portés directement à la connaissance des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale.



Le Gérant  
FDM Gestion SAS  
représentée par Monsieur Dominique Ozanne

