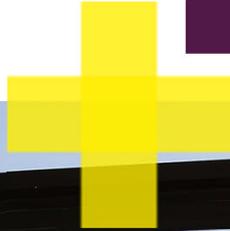




ASSEMBLEE
GENERALE



Foncière des
Murs

16 avril 2014





1 – Introduction

2- Synthèse du rapport de gestion

3 -Rapports du Président du Conseil de Surveillance

4 - Extrait des rapports des Commissaires aux Comptes

5 - Questions/réponses

6 - Résolutions





2- Synthèse du rapport de gestion

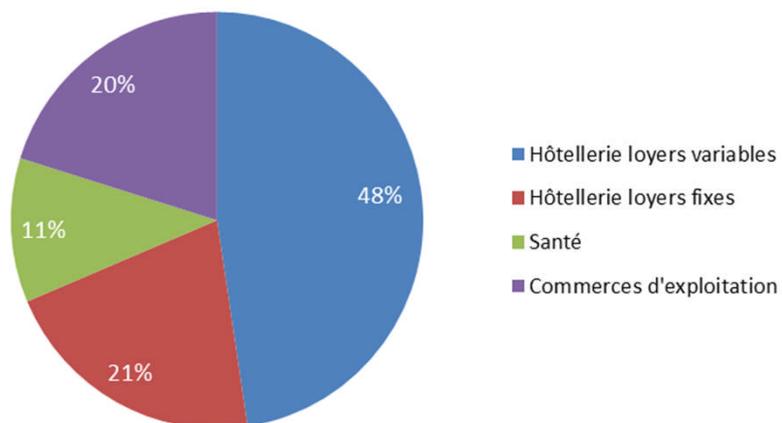




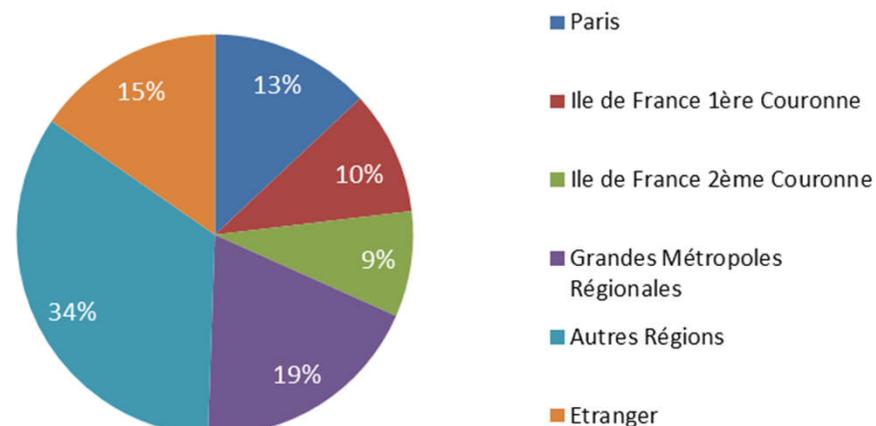
Synthèse du rapport de gestion

Patrimoine au 31 décembre 2013: 2 966 M€

Répartition du patrimoine par secteurs d'activité
(en valeur HD part du groupe au 31/12/2013)



Répartition du patrimoine par zones géographiques
(en valeur HD part du Groupe au 31/12/2013)



(en M€)

	Loyers 2012 en QP	Loyers 2013 en QP	Variation à périmètre constant
Hôtellerie	114,5	126,5	1,3%
Santé	24,3	22,2	2,2%
Commerces d'exploitation	43,7	38,7	2,8%
Total	182,5	187,4	1,7%

Synthèse du rapport de gestion

Durée résiduelle des baux

Renouvellement des baux sur 24% de nos loyers pour des périodes de 12 ans fermes

Jardiland (loyers annualisés 13,5 M€): 49 actifs

Sunparks (loyers annualisés 13,6 M€): 4 actifs

Quick (loyers annualisés 18 M€) : 82 actifs



Des flux sécurisés à long terme, une durée résiduelle de 7,1 ans (vs 7,3 ans à fin 2012), des baux triple net et un taux d'occupation de 100% depuis la création de la société



Synthèse du rapport de gestion

Patrimoine au 31 décembre 2013

(en M€)	Valeurs HD 31/12/2012	Valeurs HD 31/12/2013	Variation à périmètre constant	Taux de rendement HD
Hôtellerie	2 040	2 011	1,1%	6,3%
Santé	356	332	1,9%	6,3%
Commerces d'exploitation	630	598	2,2%	6,5%
Total en exploitation	3 026	2 941	1,4%	6,3%
Actifs en développement *	13	25	6,7%	5,9%
Total	3 039	2 966	1,5%	6,2%

* B&B Porte de Choisy et B&B Porte des Lilas

Portefeuille Part du Groupe (3 Mds €) : + 1,5% à périmètre constant sur 2013

Un portefeuille en progression sur tous les secteurs

Synthèse du rapport de gestion

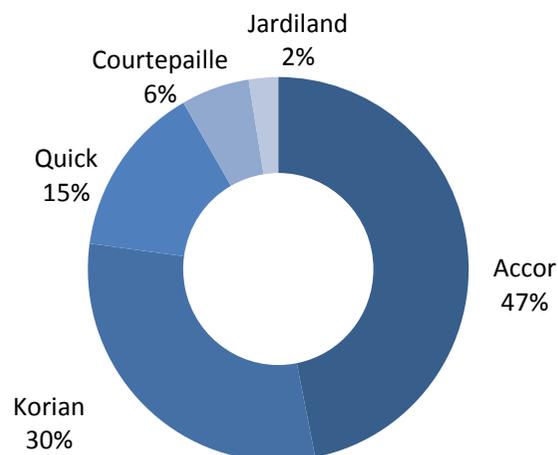
228 M€ de cessions d'actifs et accords de cessions

Amélioration de la qualité du patrimoine via la cession d'actifs

(en M€)

Cessions / Activité	Nb actifs (P+V)	Promesse (P)	Vente (V)	TOTAL (P+V) (2012 et 2013)	Marge (P+V) (2012 et 2013)	Dont nouveaux engagements 2013
Hôtels	17	56	51	107	2,8%	71
Santé	11	37	32	69	4,6%	66
Commerces	19	5	47	52	1,9%	23
TOTAL	47	99	129	228	3,2%	160

Répartition Promesses + Ventes par locataires
(2012-2013 en M€)



228 M€ de cessions d'actifs à une marge moyenne de +3,2%



Poursuite du partenariat avec B&B – Développement d'actifs neufs en Europe: 67 M€ sécurisés

Allemagne: 9 projets d'actifs neufs dans des localisations stratégiques

- ✓ Montant: enveloppe de 50 M€ DI;
- ✓ Baux triple net d'une durée ferme de 20 ans;
- ✓ à un rendement moyen de 7,1% DI.
- ✓ Livraisons 2014 et 2015.

France: B&B Porte d'Italie

- ✓ Montant: 17 M€ DI dont 50% en quote-part Foncière des Murs
- ✓ Bail triple net d'une durée ferme de 12 ans
- ✓ Taux de rendement 6,3%
- ✓ Livraison 2015



B&B Porte de Choisy

Synthèse du rapport de gestion

980 M€ de refinancement réalisés en 2013

Synthèse des refinancements réalisés

Montant total: 980 M€

Marge moyenne: 192 bps

Durée moyenne: 6,5 ans

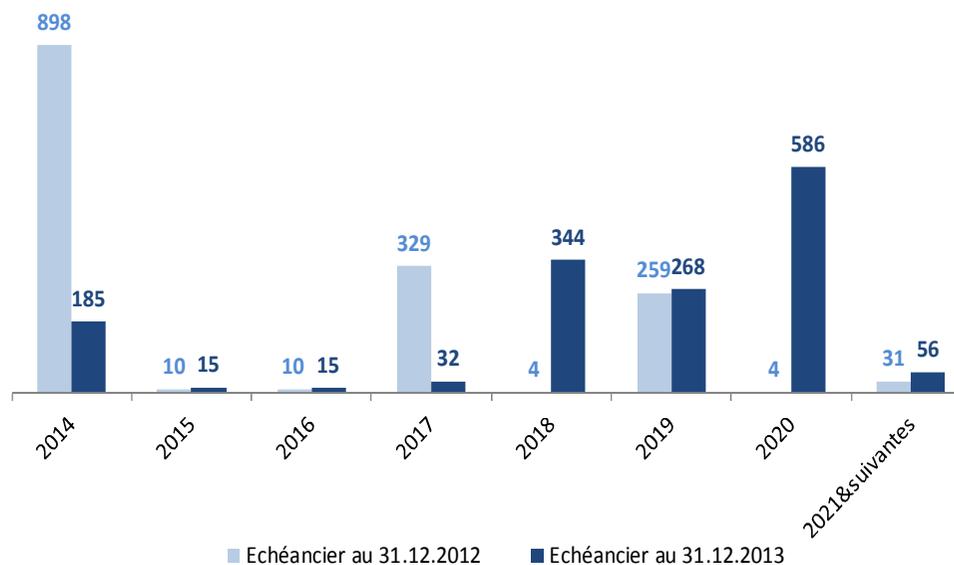
Nouveau profil de dette FdM

Montant total: 1 372 M€

Marge moyenne: 150 bps

Durée moyenne: 5,8 ans

⇒ Augmentation de la maturité moyenne de la dette de 2,1 ans





Comptes au 31 décembre 2013

Bilan consolidé simplifié

Actif M€ - Données consolidées	31/12/2012	31/12/2013	Passif M€ - Données consolidées	31/12/2012	31/12/2013
Immeubles de placement et actifs disponibles à la vente	3 299	3 232	Capitaux propres	1 563	1 646
Participations dans les entreprises associées	70	72	Emprunts	1 567	1 495
Autres actifs non courants	15	11	Instruments financiers	205	142
Actifs courants	26	37	Autres passifs	75	69
Total	3 410	3 352	Total	3 410	3 352



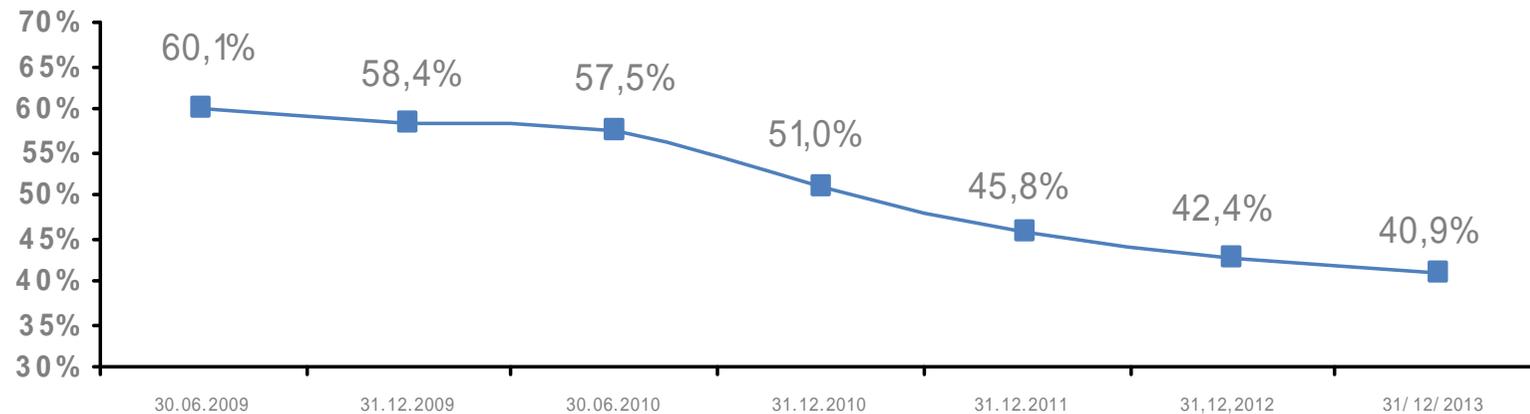
Comptes au 31 décembre 2013

Dettes financières et ratios prudentiels

Poursuite de la baisse de la LTV suite aux cessions

	31/12/2012	31/12/2013	Variation (bps)	Covenant
LTV Droits inclus	42,4%	40,9%	- 155	< 60%
ICR Part du Groupe	x 2,6	x 3,21	x 0,61	> x2

Baisse de près de 20 pts de la LTV depuis 2009





Comptes au 31 décembre 2013

Actif Net Réévalué

Hausse de l'ANR Triple Net de +6%
ANR EPRA en hausse de 1,1%

	31/12/2012	31/12/2013	Variation
ANR Triple Net EPRA (M€)	1 414,6	1 499,1	+6,0%
ANR EPRA (M€)	1 664,8	1 682,9	+1,1%
ANR Triple Net EPRA /action (€)	22,0	23,3	+6,6%
ANR EPRA / action (€)	25,9	26,2	+1,1%



Comptes au 31 décembre 2013

Compte de résultat consolidé

En M€	31/12/2012	31/12/2013
Loyers nets	179,4	184,5
Cout de fonctionnement net	-5,5	-7,7
Cout de l'endettement net	-65,7	-57,6
Impôt récurrent	-0,2	-0,3
Résultat des sociétés mises en équivalence	4,8	4,9
Résultat net récurrent EPRA	112,8	123,9
Variation de juste valeur des immeubles	43,7	28,2
Variation de juste valeur des instruments financiers	-49,4	25,5
Variations de valeur des sociétés mises en équivalence	4,9	0,2
Marges sur ventes	-0,5	1,9
Impôt différé	-4,0	-3,6
Autres effets IFRS	-7,8	-1,1
Résultat net part du Groupe	99,7	174,9



Comptes au 31 décembre 2013

Résultat net récurrent EPRA

Un résultat net récurrent en progression de 10%

	31/12/2012		31/12/2013		Variation	
	M€	€/action	M€	€/action	% / M€	% / €/action
Résultat net récurrent EPRA	112,8	1,82	123,9	1,93	10%	6%



Comptes au 31 décembre 2013

Comptes sociaux : bilan simplifié

Actif (en M€)	Net 31/12/2012	Net 31/12/2013	Ecart
Immobilisations	2 100	1 910	(190)
Actifs courants	69	74	5
Trésorerie	0	0	/
Total	2 169	1 984	(185)

Passif (en M€)	Net 31/12/2012	Net 31/12/2013	Ecart
Capitaux propres	884	847	(37)
<i>dont résultat</i>	64	62	(2)
Provision	0	0	/
Emprunts	1 277	1 132	(145)
Autres passifs	8	5	(3)
Total	2 169	1 984	(185)



Comptes au 31 décembre 2013

Comptes sociaux : compte de résultat simplifié

En M€	31/12/2012	31/12/2013	Variation
Recettes locatives	133,3	126,8	(6,5)
Reprises de provisions, Transferts de charges	9,5	14,0	4,5
Total Produits d'exploitation	142,8	140,8	(2,0)
Charges d'exploitation	32,6	39,6	7,0
Provisions sur immobilisations	/	/	/
Amortissements sur immobilisations	52,0	55,2	3,2
Total Charges d'exploitation	84,6	94,8	10,2
Résultat d'exploitation	58,2	45,9	(12,3)
Résultat financier	(36,5)	(17,9)	18,6
Résultat courant avant impôts	21,7	28,0	6,3
Résultat exceptionnel	42,2	34,8	(7,4)
Impôt sur les bénéfices	0	(1,3)	(1,3)
Résultat net	63,9	61,6	(2,3)



Comptes au 31 décembre 2013

Dividende proposé

2013

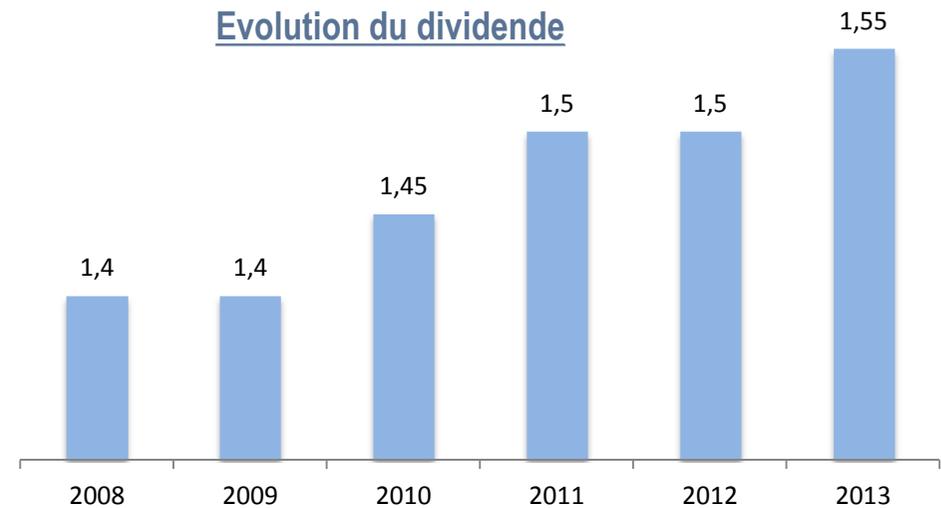
Dividende (€)	1,55
Cours en € au 31/12	20,4
Rendement net	7,6%
Résultat net récurrent (€/action)	1,93
Résultat net récurrent (en M€)	124
Dividende (en M€)	99,5*
% RNR	80%

* Dont obligation SIIC: 60,7 M€

Evolution du cours de bourse sur 12 mois



Evolution du dividende



Proposition d'augmentation du dividende de 3%, à 1,55€/action



Stratégie et perspectives de Foncière des Murs

Conforter la position de leader européen dans l'hôtellerie et les murs d'exploitation



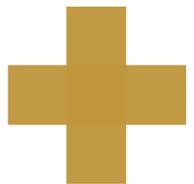
Sofitel, Lyon Bellecour

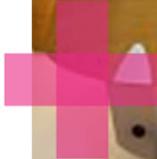
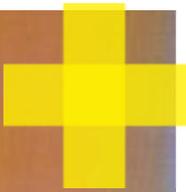
Poursuivre la politique d'accompagnement des locataires



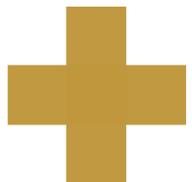
Novotel, Bruxelles Grand Place

3- Rapports du Président du Conseil de Surveillance





4- Extrait des rapports des Commissaires aux Comptes





Extraits des rapports des Commissaires aux Comptes

Assemblée générale ordinaire

- Rapport sur les comptes annuels (*1^{ère} résolution*)
- Rapport sur les comptes consolidés (*2^{ème} résolution*)
- Rapport sur les conventions et engagements réglementés (*4^{ème} résolution*)



Extraits des rapports des Commissaires aux Comptes

Rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (1ère résolution)

Opinion

- Certification des comptes annuels sans réserve
- Observation : nous attirons votre attention sur la note 3.5.2 de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation des engagements de retraites et avantages similaires

Justification de nos appréciations

- Revue du traitement comptable des provisions pour dépréciation du patrimoine immobilier en référence aux évaluations réalisées par les experts indépendants ;
- Appréciation des approches retenues par la société pour l'évaluation des titres de participation ainsi que sur la vérification du calcul des dépréciations.

Ces travaux réalisés ont contribué à la formation de notre opinion indiquée ci-dessus.

Vérifications spécifiques

Pas d'observation sur :

- le rapport de gestion ;
- les informations relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur ;
- les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital de votre société.



Extraits des rapports des Commissaires aux Comptes

Rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (2ème résolution)

Opinion

- Certification des comptes consolidés sans réserve
- Observation : nous attirons votre attention sur les notes 1.6.2 et 4.1.3 aux états financiers consolidés qui présentent les informations relatives à l'évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier résultant de la première application, à compter du 1^{er} janvier 2013, de la norme IFRS 13.

Justification de nos appréciations

- Revue de l'évaluation des immeubles de placement par référence aux valeurs d'expertises externes au 31 décembre 2013
- Appréciation des données et des hypothèses de valorisation et revue des calculs effectués concernant l'évaluation des instruments dérivés et des instruments de couverture.

Ces travaux ont contribué à la formation de notre opinion indiquée ci-dessus.

Vérification spécifique

Pas d'observation sur le rapport de gestion.



Extraits des rapports des Commissaires aux Comptes

Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés (4ème résolution)

Conventions et engagements nouveaux autorisés au cours de l'exercice

- Avenant à la convention de frais de réseau avec Foncière des Régions

Conventions et engagements nouveaux autorisés depuis la clôture

- Aucune

Conventions et engagements antérieurs

- Les conventions et engagements antérieurs ont continué à produire leurs effets



Extraits des rapports des Commissaires aux Comptes

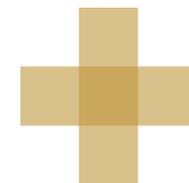
Assemblée générale extraordinaire

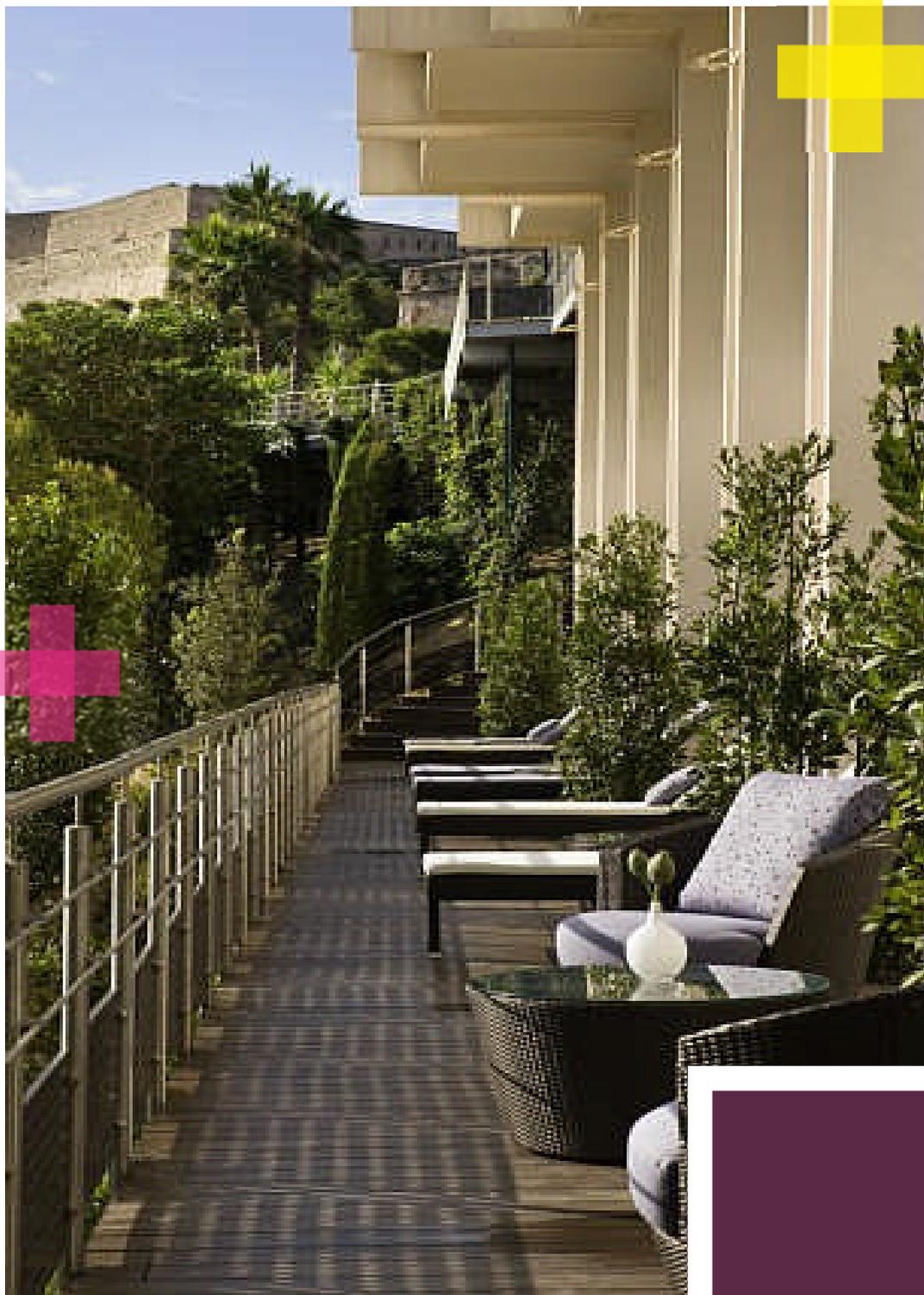
- Rapport sur la réduction de capital par annulation d'actions achetées (17^{ème} résolution)

Points spécifiques sur ce rapport :

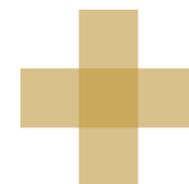
- Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations communiquées et les modalités des opérations proposées qui sont conformes à la loi.

5 – Questions/réponses





6 – Résolutions





Résolutions à titre ordinaire

Première Résolution

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2013 – Quitus au Gérant

Approbation des comptes sociaux faisant apparaître un résultat bénéficiaire de 61 550 790,87€ et quitus donné au gérant.



Résolutions à titre ordinaire

Deuxième Résolution

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2013

Approbation des comptes consolidés faisant apparaître un résultat net consolidé de 174 933K€ et quitus donné au gérant.



Résolutions à titre ordinaire

Troisième Résolution

Affectation du résultat - Distribution de dividendes

L'assemblée générale décide, sur proposition du gérant

- d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 61 550 790,87 € de la manière suivante:
 - 500 000 € au règlement du dividende préciputaire de l'associé commandité au titre de l'exercice ,
 - 61 050 790,87 € à la distribution d'un dividende, et
- de procéder à la distribution d'une somme de 22 152 € prélevée sur le poste « Report à nouveau »
- de procéder à la distribution d'une somme de 34 184 180,84 €, prélevée sur le poste « Prime d'apport », qui sera ainsi ramené à 0 €
- de procéder à la distribution d'une somme de 4 289 200,54 €, prélevée sur le poste « Prime d'émission », qui sera ainsi ramené à 453 908 426,92 €

Le dividende de 1,55 € par action sera mis en paiement au plus tard le 25 avril 2014.



Résolutions à titre ordinaire

Quatrième Résolution

Approbation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes établi conformément à l'article L 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de Commerce



Résolutions à titre ordinaire

Cinquième Résolution

Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Renouvellement pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016



Résolutions à titre ordinaire

Sixième Résolution

Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Estève en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Renouvellement pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016



Résolutions à titre ordinaire

Septième Résolution

Renouvellement du mandat de Madame Françoise Debrus en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Renouvellement pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016



Résolutions à titre ordinaire

Huitième Résolution

Renouvellement du mandat de Generali France Assurances en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Renouvellement pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016



Résolutions à titre ordinaire

Neuvième Résolution

Renouvellement du mandat de Foncière des Régions en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Renouvellement pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016



Résolutions à titre ordinaire

Dixième Résolution

Renouvellement du mandat de Pacifica en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Renouvellement pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016



Résolutions à titre ordinaire

Onzième Résolution

Renouvellement du mandat de Predica en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Renouvellement pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016



Résolutions à titre ordinaire

Douzième Résolution

Renouvellement du mandat de ACM Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Renouvellement pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016



Résolutions à titre ordinaire

Treizième Résolution

Renouvellement du mandat de Generali Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Renouvellement pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016



Résolutions à titre ordinaire

Quatorzième Résolution

Renouvellement du mandat de Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Renouvellement pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016



Résolutions à titre ordinaire

Quinzième Résolution

Expiration du mandat de Monsieur Pierre LATROBE en qualité de membre du Conseil de Surveillance



Résolutions à titre ordinaire

Seizième Résolution

Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

Dans la limite de 10% du capital, étant précisé que le prix d'achat ne devra pas être supérieur à 50 € par action, et le montant maximum des achats de titres ne devra pas excéder 200 000 000 €



Résolutions à titre extraordinaire

Dix-septième Résolution

Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions

Pour un montant maximal de 10% du capital social par période de 24 mois par annulation d'actions détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acquérir dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée par la 16ème résolution.



Résolutions à titre extraordinaire

Dix-huitième Résolution

Pouvoirs pour formalités

