

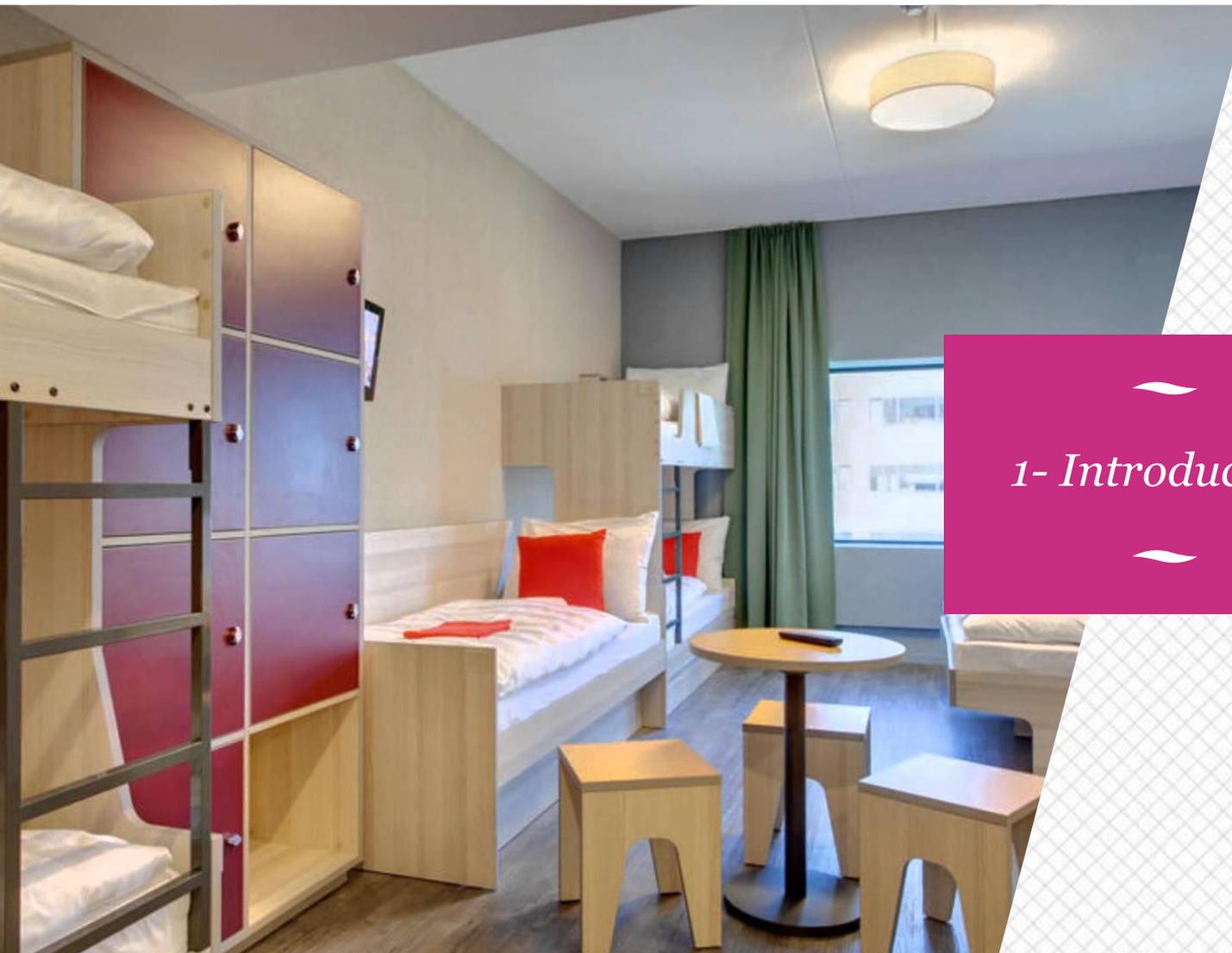


*Assemblée
Générale
Foncière des Murs*

10 avril 2015

SOMMAIRE

- > 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- PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS
- > 6- QUESTIONS / RÉPONSES
- > 7- MISE AUX VOIX DES RÉOLUTIONS



1- Introduction



—
*2- Synthèse du
rapport de
gestion*
—

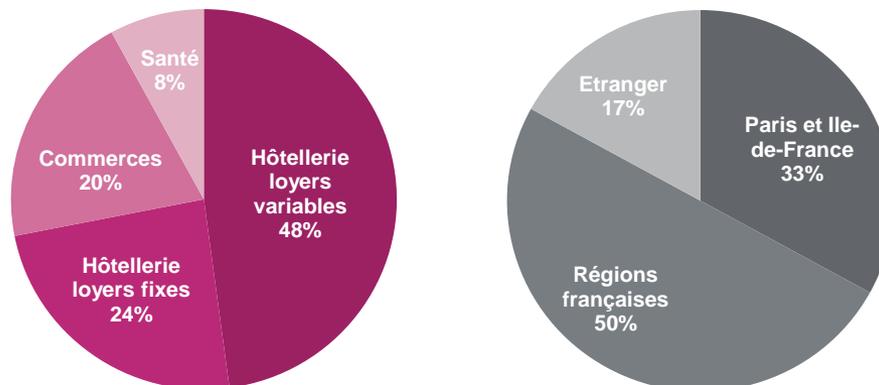
PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 : 3 243 M€

- Stratégie présentée à l'Assemblée Générale 2014 :
 - Conforter la position de leader européen dans l'hôtellerie et les murs d'exploitation
 - Poursuivre la politique d'accompagnement des locataires

••• Portefeuille consolidé fin 2014 : 3,2 Mds €

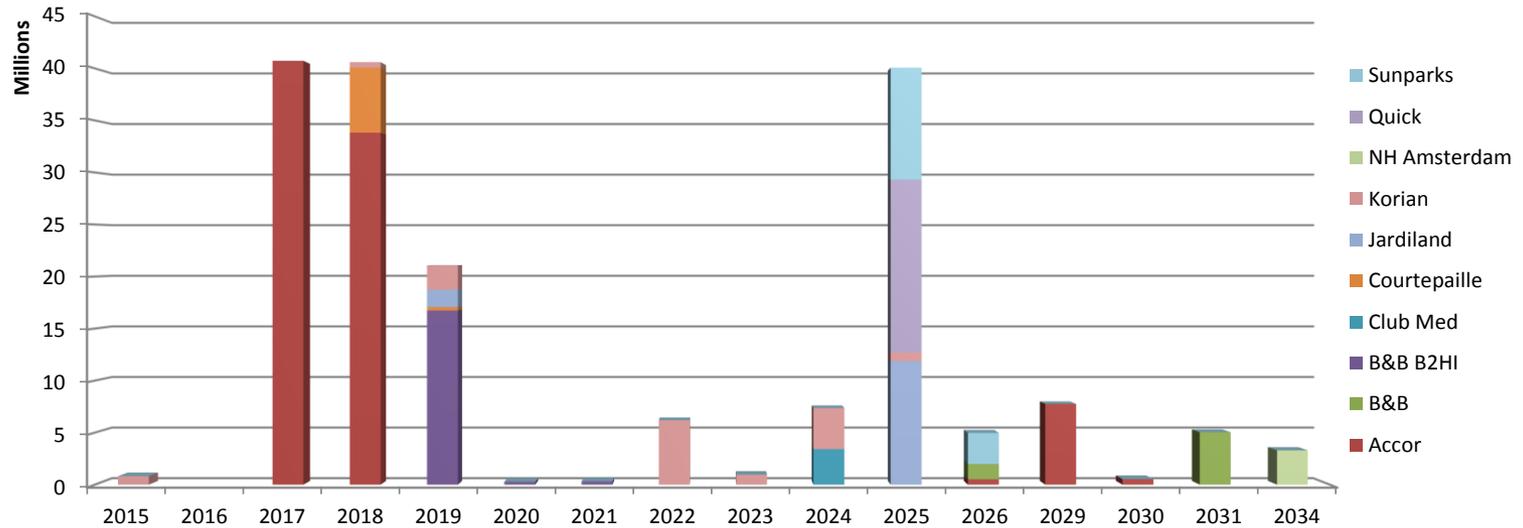
(en M€)	Valeur HD consolidée 31/12/2013	Valeur HD consolidée 31/12/2014	Valeur HD part du groupe 301/12/2013	Valeur HD part du groupe 31/12/2014	Variation à périmètre constant (pdg)	Taux de rendement HD
Hôtellerie	2 303	2 410	2 037	2 133	+3,1%	6,0%
Santé	332	235	332	235	-2,7%	6,4%
Commerces d'exploitation	598	598	598	598	+0,3%	6,3%
Total en exploitation	3 232	3 243	2966	2 965	+2,0%	6,1%

Répartition du patrimoine part du groupe au 31/12/2014 :



DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

- Durée résiduelle des baux de 6,8 ans
- Taux d'occupation de 100%



NH Amsterdam Centre

EVOLUTION DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2014

- Une baisse des loyers de 0,6% à périmètre constant, liée à la baisse du chiffre d'affaires Accor et aux baisses de loyers consenties sur les actifs du portefeuille Jardiland à fin 2013

(en M€)	Loyers 2013 en QP	Loyers 2014 en QP	Variation à périmètre constant
Hôtellerie	126,5	125,8	-0,2%
Santé	22,2	16,5	+1,1%
Commerces d'exploitation	38,7	36,7	-2,4%
Total	187,4	179,0	-0,6%



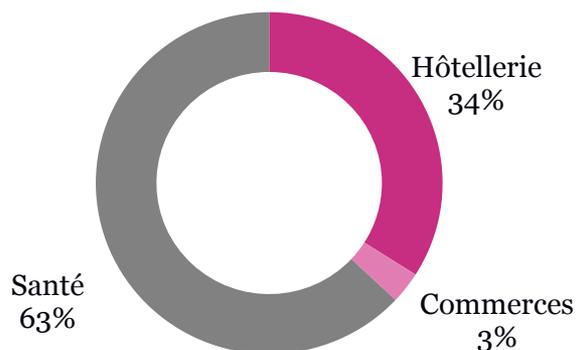
Motel One Berlin Mitte

CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS

- 144 M€ de cessions d'actifs à une marge moyenne de +0,5%

Cessions / Activité	Nb actifs (P+V)	Promesse (P)	Vente (V)	TOTAL (P+V) (2013 et 2014)	Marge (P+V) (2013 et 2014)	Dont nouveaux engagements 2014
Hôtels	7	4,6	43,7	48,2	0,6%	0,3
Santé	10	0	90,6	90,6	0,5%	56,9
Commerces	2	3,1	1,7	4,8	0,6%	0,0
TOTAL	19	7,7	135,9	143,5	0,5%	57,2

Répartition Promesses + Ventes par
locataires (2013-2014)



AUGMENTATION DE CAPITAL POUR FINANCER LE DÉVELOPPEMENT

- Augmentation de capital de **196,7 M€** réalisée en **novembre 2014** afin de financer les opérations de développement, souscrite par l'ensemble des principaux actionnaires
 - Prix d'émission de 20€ par action
 - Avec maintien du droit préférentiel de souscription
 - Création de 9 880 528 actions nouvelles

CRÉATION FdM MANAGEMENT

- Création en novembre de FdM Management (objectif de détention par FdM : 40%), partenariat d'investissement dédié aux opérations en murs et fonds de commerce

- Une stratégie à la fois offensive...

- ✓ Favoriser le développement de FdM
- ✓ Renforcer le pouvoir de négociation de FdM face aux opérateurs
- ✓ Pérenniser la compétence hôtelière de FdM
- ✓ Diversifier la base de partenaires

- ... et défensive

- ✓ Pouvoir se positionner pour reprendre la gestion des actifs hôteliers détenus en patrimoine et potentiellement libérés à l'échéance des baux par les locataires actuels

- Premières opérations en murs et fonds réalisées via FdM Management

- En février 2015, acquisition de 9 actifs Motel One à reconvertir en hôtels Première Classe, opérés en contrat de management par **Louvre Hotels** en Allemagne (50 M€, soit 29 M€ en part du groupe)

- Livraison prévue en août 2015 d'un hôtel Pullman à Roissy-pôle opéré par **Accor** en contrat de management (55 M€, soit 32 M€ en part du groupe)



Motel One Cologne du patrimoine FdM Management – rebranding récent en hôtel Première Classe



ACQUISITIONS ET DÉVELOPPEMENTS 2014 (EN BAIL)

- Développement en cours de 4 hôtels **B&B** en France pour un investissement total de 36,3 M€

- Projets situés à Porte de Choisy, Lyon Caluire-et-Cuire, Torcy et Romainville
- Baux triple net avec B&B



- Développement en cours de plusieurs hôtels **B&B** en Allemagne

- Dans le cadre de l'accord signé avec B&B en 2013, prévoyant 50 M€ de développement en Allemagne
- Démarrage de 3 projets en 2014 pour un budget total de 14,5 M€
- Livraisons 2015-2016



mai

- Ouverture du **B&B** Porte des Lilas (21,3 M€)

- Développement d'un hôtel de 265 chambres, bail triple net de 12 ans fermes avec B&B



juin

- Acquisition de l'hôtel **NH** Amsterdam pour 48,3 M€

- Opération en bail (triple net, 20 ans fermes), première acquisition aux Pays-Bas



octobre

- Signature d'un partenariat avec **Meininger** afin d'accompagner l'opérateur dans son développement européen



ACQUISITIONS ET DÉVELOPPEMENTS 2015 (EN BAIL)

février ••• Acquisition de 2 hôtels **Motel One** en Allemagne pour 35 M€

- Hôtels situés à Berlin et Francfort Aéroport, baux de 20 ans fermes avec Motel One



••• Signature d'un protocole relatif à l'acquisition de 22 hôtels **B&B** en Allemagne pour 128 M€

- 22 hôtels soit 2 271 chambres, baux avec B&B d'une durée résiduelle de 18 ans fermes



Investissement 2015 sécurisé à fin février : 163 M€

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

Actif M€ - Données consolidées	31/12/2013	31/12/2014	Passif M€ - Données consolidées	31/12/2013	31/12/2014
Immeubles de placement et actifs disponibles à la vente	3 232	3 243	Capitaux propres	1 646	1 838
Participations dans les entreprises associées	72	69	Emprunts	1 495	1 364
Autres actifs non courants	11	10	Instruments financiers	142	173
Actifs courants	37	133	Autres passifs	69	80
Total	3 352	3 455	Total	3 352	3 455

FINANCEMENTS

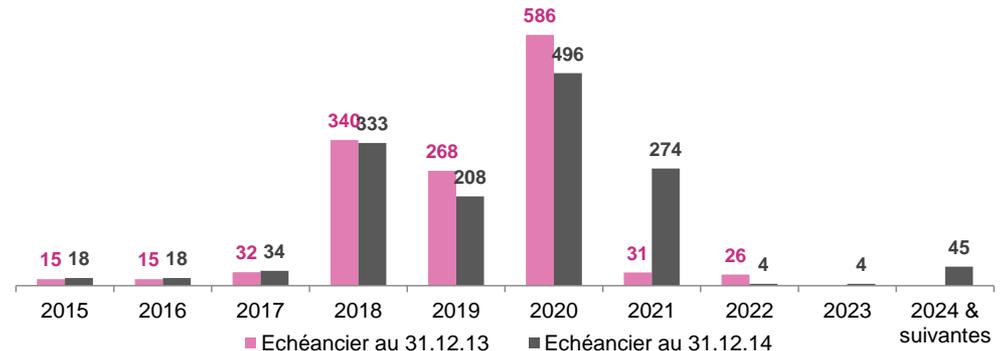
- 500 M€ de financements et refinancements réalisés en 2014, dont 35 M€ pour de nouveaux actifs

Nouveau profil de dette FdM

Montant total : 1 130 M€

Taux moyen de la dette : 3,86%
Marge moyenne : 191 bps

Durée moyenne : 5,8 ans
⇒ Stabilité de la maturité moyenne de la dette

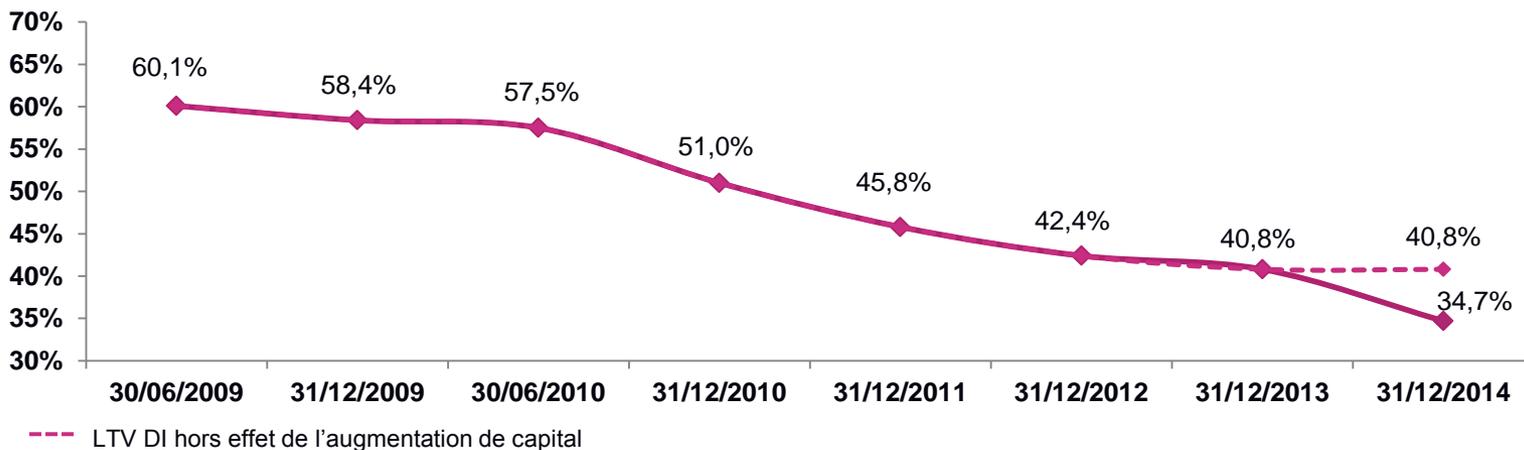


DETTES FINANCIÈRES ET RATIOS PRUDENTIELS

••• Poursuite de la baisse de la LTV

	31/12/2013	31/12/2014	Variation	Covenant
LTV Droits Inclus	40,8%	34,7%	-613 bps	< 60%
ICR Part du Groupe	x 3,21	x 3,21	-	> x2

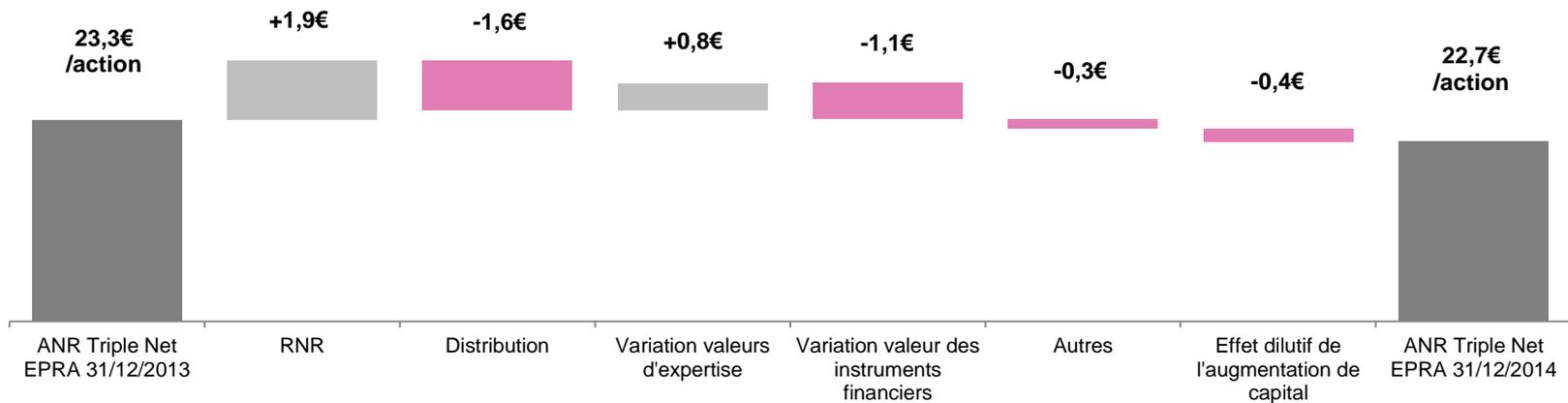
Evolution de la LTV depuis 2009



ACTIF NET RÉÉVALUÉ

- Baisse de l'ANR Triple Net par action de -2,8% (liée à l'effet dilutif de l'augmentation de capital)

	31/12/2013	31/12/2014	Variation
ANR Triple Net EPRA (M€)	1 499,1	1 678,5	+12,0%
ANR EPRA (M€)	1 682,9	1 921,7	+14,2%
ANR Triple Net EPRA /action (€)	23,3	22,7	-2,8%
ANR EPRA / action (€)	26,2	25,9	-1,0%



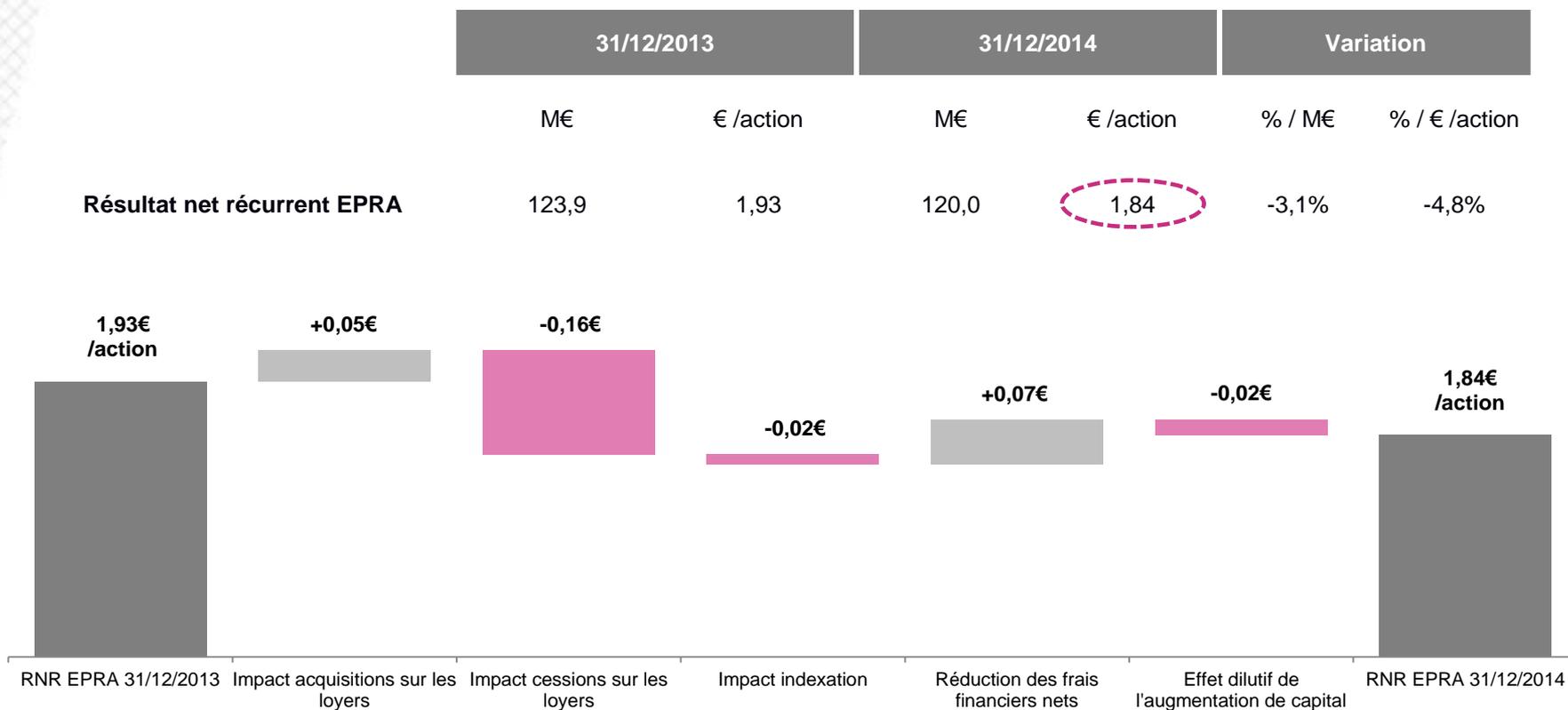
COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En M€ - Données consolidées

	31/12/2013	31/12/2014
Loyers nets	184,5	176,5
Cout de fonctionnement net	-7,7	-8,3
Cout de l'endettement net	-57,6	-53,1
Impôt récurrent	-0,3	-0,5
Résultat des sociétés mises en équivalence	4,9	5,2
Résultat net récurrent EPRA	123,9	120,0
Variation de juste valeur des immeubles	28,2	53,6
Variation de juste valeur des instruments financiers	25,5	-58,3
Variations de valeur des sociétés mises en équivalence	0,2	-3,9
Marges sur ventes	1,9	0,2
Impôt différé	-3,6	-8,5
Autres effets IFRS	-1,1	-5,4
Résultat net part du Groupe	174,9	97,7

RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA

- Baisse du résultat net récurrent (-3,1%) liée principalement aux cessions réalisées en 2013 et 2014



COMPTES SOCIAUX : BILAN SIMPLIFIÉ

Actif (en M€)	Net 31/12/2013	Net 31/12/2013	Ecart
Immobilisations	1 910	1 819	-91
Actifs courants	74	63	-11
Trésorerie	0	93	+93
Total	1 984	1 975	-9

Passif (en M€)	Net 31/12/2013	Net 31/12/2013	Ecart
Capitaux propres	847	981	135
<i>dont résultat</i>	62	38	-24
Provision	0	22	21
Emprunts	1 132	966	-166
Autres passifs	5	6	0
Total	1 984	1 975	-9

COMPTES SOCIAUX : COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

En M€	31/12/2013	31/12/2014	Variation
Recettes locatives	126,8	121,9	-4,9
Reprises de provisions, Transferts de charges	14,0	3,9	-10,1
Total Produits d'exploitation	140,8	125,8	-15,0
Charges d'exploitation	-39,6	-27,8	11,8
Provisions sur immobilisations	-	-	-
Amortissements sur immobilisations	-55,2	-48,0	7,2
Total Charges d'exploitation	94,8	75,8	19,0
Résultat d'exploitation	45,9	49,9	4,0
Résultat financier	-17,9	-29,6	-11,7
Résultat courant avant impôts	28,0	20,4	-7,7
Résultat exceptionnel	34,8	17,5	-17,3
Impôt sur les bénéfices	-1,3	-0,0	1,2
Résultat net	61,6	37,8	-23,7

DIVIDENDE PROPOSÉ

- Proposition de distribution de 1,55€ par action, soit 84% du RNR par action

	2014
Dividende proposé (€)	1,55
Cours en € au 31/12	20,5
Rendement net sur cours au 31/12	7,56%
ANR triple net	22,7
Rendement net sur ANR	6,83%
Résultat net récurrent (€ /action)	1,84
% RNR en € /action	84%
Résultat net récurrent (en M€)	120,0
Dividende (en M€)	114,8
LTV DI	34,7%

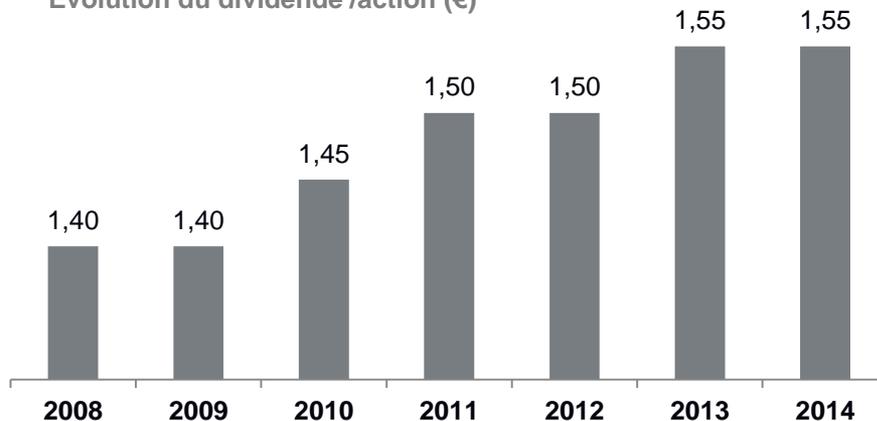
▪ Sur les 1,55€ de dividende, la partie SIIC s'élève à 0,50€ et la partie remboursement d'apport à 1,05€.

▪ Versement du dividende prévu le 26 juin

Evolution du cours de bourse sur 12 mois : + 13%



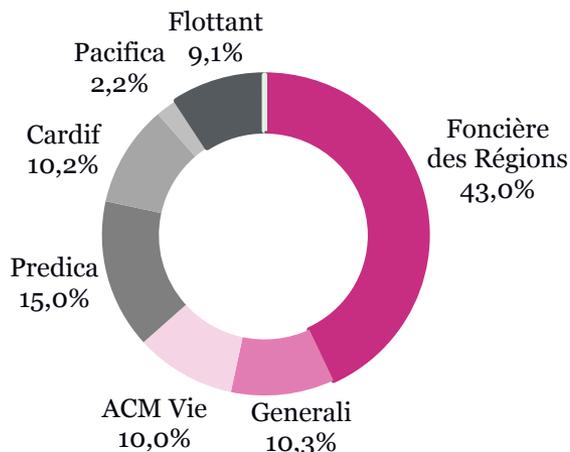
Evolution du dividende /action (€)



ÉVOLUTION DU CAPITAL DE FDM

- Acquisition par Foncière des Régions le **23 février 2015** de 14,6% du capital de Foncière des Murs au prix de 23,0€ par action (dividende attaché), portant ainsi sa participation dans la société de 28,5% à 43,0%

Répartition du capital post rachat d'actions par FdR



- Lancement d'une Offre Publique d'Achat par Foncière des Régions sur le capital flottant de Foncière des Murs

- 20 mars 2015 : avis favorable du Conseil de Surveillance sur le caractère équitable de l'Offre
- 2 avril 2015 : ouverture de la première période d'offre jusqu'au 11 mai
- 18 mai 2015 : résultats de la première période d'offre
- 21 mai 2015 : règlement-livraison de la première période d'offre

Planning prévisionnel :

- 25 mai 2015 : ouverture possible de la deuxième période d'offre jusqu'au 5 juin
- 17 juin 2015 : règlement-livraison de la deuxième période d'offre

STRATÉGIE ET PERSPECTIVES DE FONCIÈRE DES MURS

Poursuite de la diversification de des modes d'intervention

✓ FdM, via FdM Management, peut désormais intervenir sur des opérations en bail, mais aussi en contrat de gestion

Poursuite de la diversification géographique

- ✓ Accompagnement des partenaires historiques dans leurs développements en Europe
- ✓ Accompagnement des opérateurs sur des marchés à fort potentiel
- ✓ Cibler les principales métropoles européennes
- ✓ Renforcement sur les pays où FdM est bien implanté (notamment l'Allemagne)

Poursuite de la diversification de la base de partenaires hôteliers

✓ Partenaires historiques :



✓ Nouveaux partenaires :





*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)

•• Assemblée Générale Extraordinaire

- Rapport sur la réduction de capital (11^{ème} résolution)
- Rapport sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (les 12^{ème} à 17^{ème} résolutions)
- Rapport sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne d'Entreprise (18^{ème} résolution)

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014 (1^{ÈRE} RÉOLUTION)

•• Opinion :

- Certification des comptes annuels sans réserve ni observation

•• 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 provisions pour dépréciation.

Ces travaux 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.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014 (2^{ÈME} RÉOLUTION)

••• Opinion :

- Certification des comptes consolidés sans réserve ni observation

••• Justification de nos appréciations :

- Revue de l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement par référence aux valeurs d'expertises externes au 31 décembre 2014
- Appréciation des données et des hypothèses de valorisation et revue des calculs effectués concernant l'évaluation des instruments dérivés, des instruments de couverture et des emprunts obligataires

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

••• Vérifications spécifiques :

- Pas d'observation sur le rapport de gestion.

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS (4^{ÈME} RÉOLUTION)

•• Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice :

- Avenants aux conventions de « Property management » entre votre société et Foncière des Régions Property concernant la refacturation par Foncière des Régions Property de frais consécutifs aux démarches de réclamations fiscales qu'elle engagerait sur les actifs en situation de sur-imposition.
- Pacte d'actionnaires relatif à la société FDM Management avec les sociétés Cardif Assurance Vie et ACM Vie dans le cadre de la création de la filiale d'investissement en murs et fonds de commerce d'exploitation hôtelière afin de régir les relations entre votre société et les autres actionnaires au sein de FDM Management. Au titre de l'exercice, ce pacte d'actionnaires n'a pas eu d'incidence.

•• Conventions et engagements nouveaux autorisés depuis la clôture :

- Avenant à la convention de frais de réseau entre votre société et Foncière des Régions portant sur le passage en durée indéterminée de la convention.

•• Conventions et engagements antérieurs déjà approuvés par l'Assemblée Générale :

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

RAPPORTS SUR LES 11^{ÈME} À 18^{ÈME} RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

••• Points spécifiques sur ces rapports :

- Pour l'ensemble de ces résolutions, votre Gérant a établi des rapports décrivant les opérations proposées. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données.
- Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations communiquées et les modalités des opérations proposées qui sont conformes à la loi.
- Lors de l'usage de ces autorisations par votre Gérant, nous établirons un rapport complémentaire donnant notre avis sur la fixation du prix d'émission retenu.



*5- Présentation
des résolutions*

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

- Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes sociaux et consolidés clos au 31 décembre 2014
- Résolution 3 : Affectation du résultat et distribution de dividendes
- Résolution 4 : 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
- Résolution 5 : Renouvellement du mandat de Monsieur Jean Luchet en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de 3 ans
- Résolution 6 : Achat par la Société de ses propres actions

Rachat par la société de ses titres autorisé dans la limite d'un plafond maximal de 10 % du capital de la Société, à un prix maximum d'achat de 30 € par action, sur une durée de 18 mois, pour un montant maximum de 200 M€.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

•• Résolutions 7 à 9 : Modification des statuts de la Société

- Résolution 7 : Modification de l'article 3 des statuts visant à étendre l'objet social de la Société à l'activité de la gestion de fonds de commerces
- Résolution 8 : Modification de l'article 9 des statuts visant à maintenir le principe *1 action = 1 voix*
- Résolution 9 : Autres modifications des statuts et adoption des nouveaux statuts modifiés : résolution visant à harmoniser et/ou actualiser certaines dispositions statutaires.

•• Résolution 10 : Augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes

Montant nominal maximal des augmentations de capital : 32,3 M€. Durée de validité : 26 mois.

•• Résolution 11 : Réduction du capital social de la Société par voie d'annulation d'actions

Cette résolution, valable 18 mois, permet de procéder à l'annulation d'actions acquises dans le cadre du rachat d'actions proposé à la 6ème résolution, et à la réduction du capital social de la Société dans la limite de 10% par période de 24 mois.

•• Résolution 12 : Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS)

Montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société : 148 M€, montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

- Résolution 13 : Emission par voie d'offres au public, d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du DPS

Montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société : 44,5 M€, montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.

- Résolution 14 : Emission par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du DPS

Montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société : 44,5 M€, montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.

- Résolution 15 : Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre

- Résolution 16 : Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du DPS

Montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société : 44,5 M€, montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

- Résolution 17 : Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société, avec suppression du DPS

Montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société : 44,5 M€, montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.

- Résolution 18 : Augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du DPS

Montant nominal maximal de 500 000 €, réservé aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société. Durée de validité : 26 mois.

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

- Résolution 19 : Ratification de la cooptation, par le Conseil de surveillance du 20 mars 2015, de la société GFR BLERIoT en qualité de membre du Conseil de surveillance en remplacement de la société Generali France Assurances

- Résolution 20 : Pouvoirs pour formalités



6- Questions /
Réponses



*7- Mise aux voix
des résolutions*