



Assemblée
Générale
Foncière des Murs

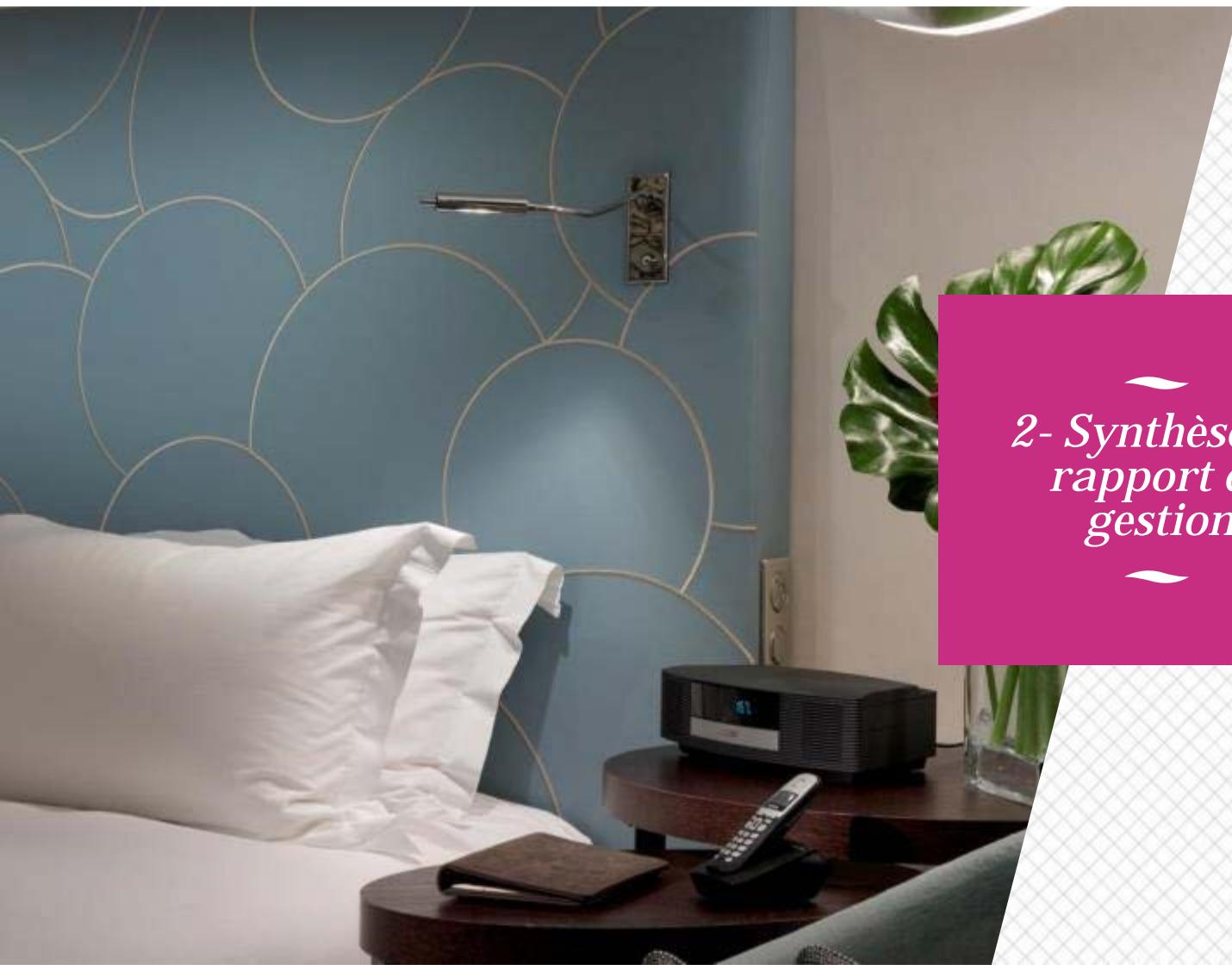
8 avril 2016

SOMMAIRE

- > *1- INTRODUCTION*
- > *2- SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION*
- > *3- RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE*
- > *4- RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE*
- > *5- EXTRAIT DES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES*
- > *6- PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS*
- > *7- QUESTIONS / RÉPONSES*
- > *8- VOTE DES RÉSOLUTIONS*



1- *Introduction*



—
*2- Synthèse du
rapport de
gestion*
—

CHIFFRES CLÉS 2015

Un accord locatif majeur avec Accor améliorant la qualité du patrimoine



% des loyers FDM renouvelés



Durée des baux FDM

Croissance du patrimoine



Patrimoine

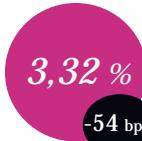


Croissance à périmètre constant

Renforcement de la structure financière



Nouveaux financements



Taux moyen de la dette

Bons Résultats 2015



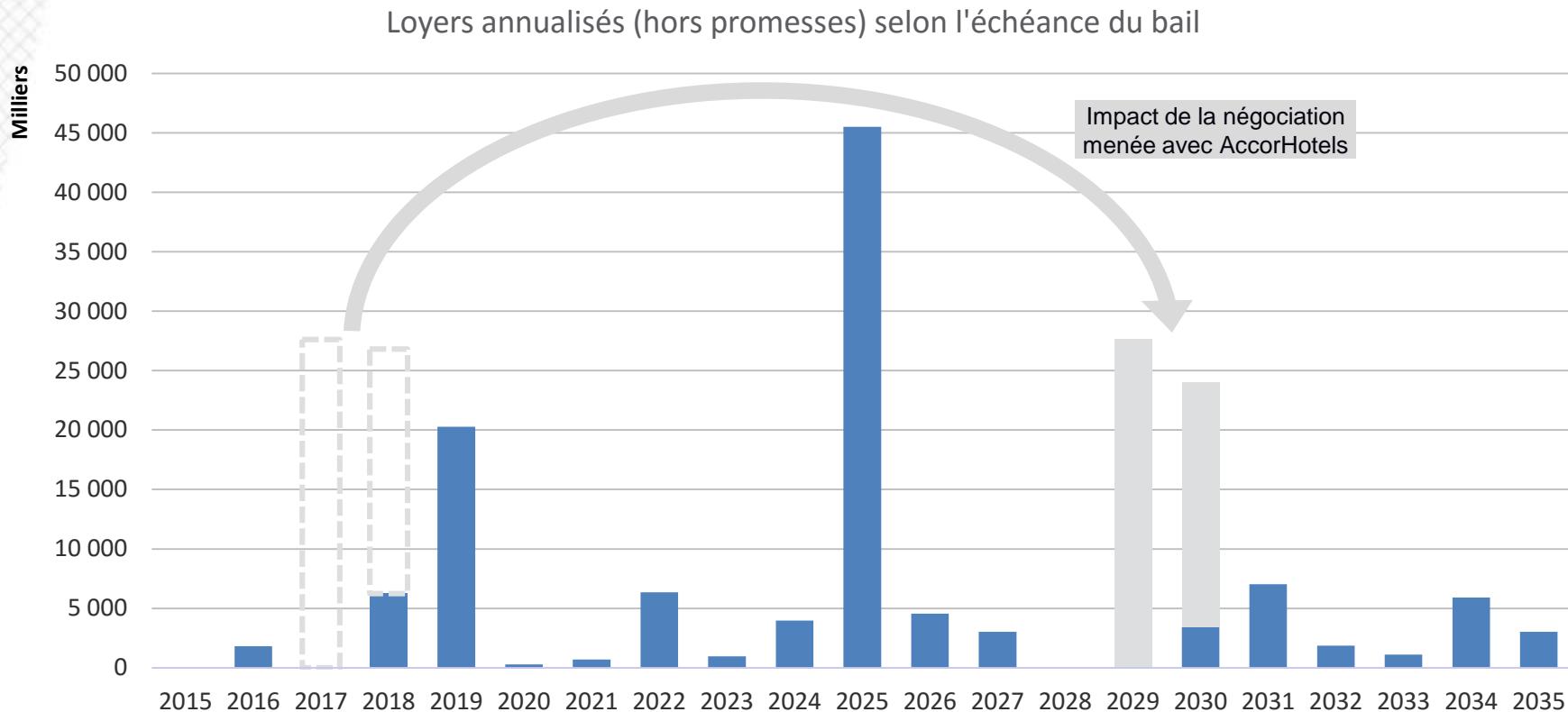
RNR M€



ANR EPRA €/a

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

- Durée résiduelle des baux de **10,7 ans** (hors promesses)
- Taux d'occupation de **100%**
- Renouvellement des baux AccorHotels : accord de cession de 48 hôtels les moins performants en échange du **renouvellement des baux pour 12 ans** sur les actifs restants



ACQUISITIONS ET DÉVELOPPEMENTS 2015 (EN BAIL)



Date	Opération	Montant	Montant en QP FdM
Février	Acquisition de 2 hôtels Motel One en Allemagne	36 M€	34 M€
Mars & Octobre	Acquisition de 4 hôtels B&B en France	14 M€	7 M€
Mai	Signature d'un contrat de reconversion de bureaux en hôtel Meininger à Munich	29,5 M€	29,5 M€
Juin	Acquisition de 22 hôtels B&B en Allemagne	128 M€	119 M€
Août	Ouverture de l'hôtel Ibis Styles à Roissypôle	32 M€	6 M€
Décembre	Signature d'une VEFA pour le développement d'un hôtel Motel One à Paris Porte Dorée	35 M€	17,5 M€



ACCORHOTELS

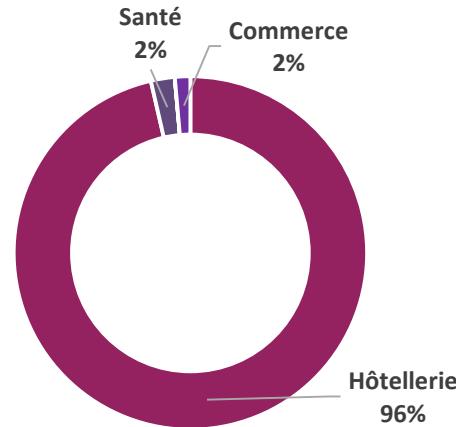


CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS

••• 424 M€ de cessions et engagements de cession d'actifs à une marge moyenne de +0,2%

Cessions / Activité	Nb actifs (P+V)	Promesse (P)	Vente (V)	TOTAL (P+V) (2014 et 2015)	Marge (P+V) (2014 et 2015)	Dont nouveaux engagements 2015
Hôtels	51	361,5	47,7	409,2	+0,3%	404,6
Santé	3	2,0	7,3	9,3	-2,1%	9,3
Commerces	2	6,0	0	6,0	-0,3%	2,9
TOTAL	57	369,5	54,9	424,4	+0,2%	416,8

Répartition Promesses + Ventes par locataires
(2014-2015 en M€)



PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 : 3 515 M€

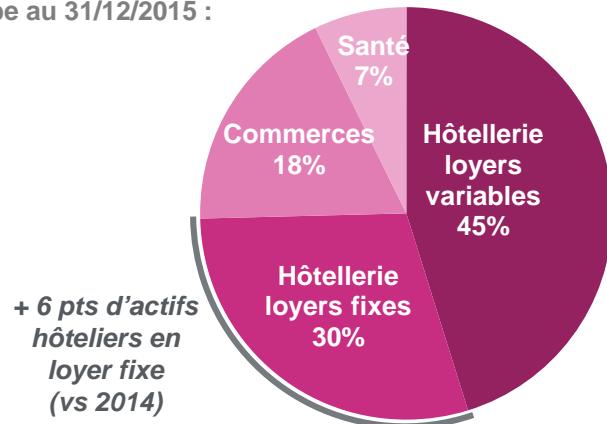
•• Stratégie présentée à l'Assemblée Générale 2015 :

- Conforter la position de leader européen dans l'hôtellerie et les murs d'exploitation
- Poursuivre la politique d'accompagnement des locataires

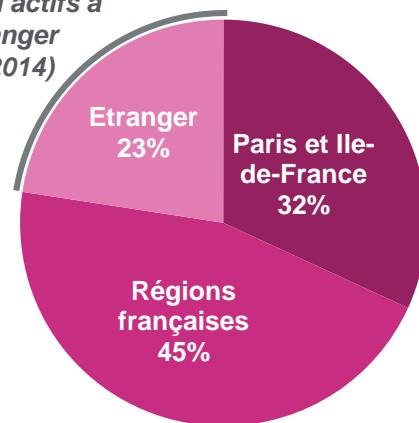
•• Portefeuille consolidé fin 2015 : 3,5 Mds €

(en M€)	Valeur HD consolidée 31/12/2014	Valeur HD consolidée 31/12/2015	Valeur HD part du groupe 31/12/2014	Valeur HD part du groupe 31/12/2015	Variation à périmètre constant (pdg)	Taux de rendement HD
Hôtellerie	2 410	2 700	2 133	2 394	+4,9%	5,7%
Santé	235	233	235	233	+2,2%	6,2%
Commerces d'exploitation	598	582	598	582	-2,8%	6,4%
Total en exploitation	3 243	3 515	2 965	3 209	+3,1%	5,9%

Répartition du patrimoine part du groupe au 31/12/2015 :



+ 6 pts d'actifs à l'étranger (vs 2014)



SUCCÈS DE LA CRÉATION DE FDM MANAGEMENT

Création en novembre 2014 de FdM Management (détenue à 40,8%), partenariat d'investissement dédié aux opérations en murs et fonds de commerce – Rappel des objectifs et réalisations de l'année 2015 :

Stratégie défensive	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Négociation réussie avec AccorHotels en 2015 dans le cadre des baux arrivant à échéance en 2017-2018 	
Stratégie offensive	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etre un relai de croissance en hôtellerie : <ul style="list-style-type: none"> > En 2015, 121 M€ d'investissements réalisés (soit 47 M€ en QP FdM) en France, Allemagne et Belgique (partenariats avec les opérateurs Louvre Hotels Group, AccorHotels et Carlson-Rezidor) 	
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augmenter nos compétences : <ul style="list-style-type: none"> > Mise en place d'une équipe spécialisée avec des profils expérimentés issus du secteur hôtelier 	
Actionnariat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ S'adosser à des partenaires solides et long terme 	
Objectifs financiers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rendement en capital élevé 	

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

	Actif			Passif	
M€ - Données consolidées	31/12/2014	31/12/2015	M€ - Données consolidées	31/12/2014	31/12/2015
Immeubles de placement et actifs disponibles à la vente	3 243	3 515	Capitaux propres	1 838	1 941
Participations dans les entreprises associées	69	95	Emprunts	1 364	1 517
Autres actifs non courants	10	25	Instruments financiers	173	118
Actifs courants	133	42	Autres passifs	80	101
Total	3 455	3 677	Total	3 455	3 677

FINANCEMENTS

- 1,2 Mds€ de financements et refinancements réalisés en 2015, dont:

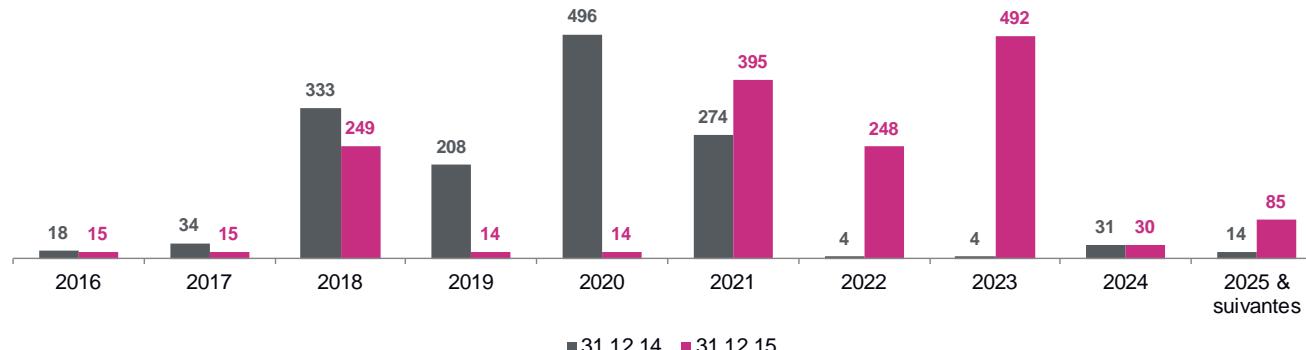
Placement privé : 200 M€

- ✓ Financement corporate affecté au refinancement des dettes négociées en 2013/14 afin de diminuer le coût global de la dette
- ✓ Taux du coupon : 2,218%
- ✓ Maturité : 8 ans
- ✓ Closing : mai 2015

Renégociation de financements : 703 M€

- ✓ Marge : baisse de la marge moyenne de 52 bps
- ✓ Maturité : 6,7 ans, allongement de la maturité moyenne de 3 années
- ✓ Closing : juillet-décembre 2015

Maturité moyenne de la dette : 6,7 ans (vs 5,8 ans à fin 2014)

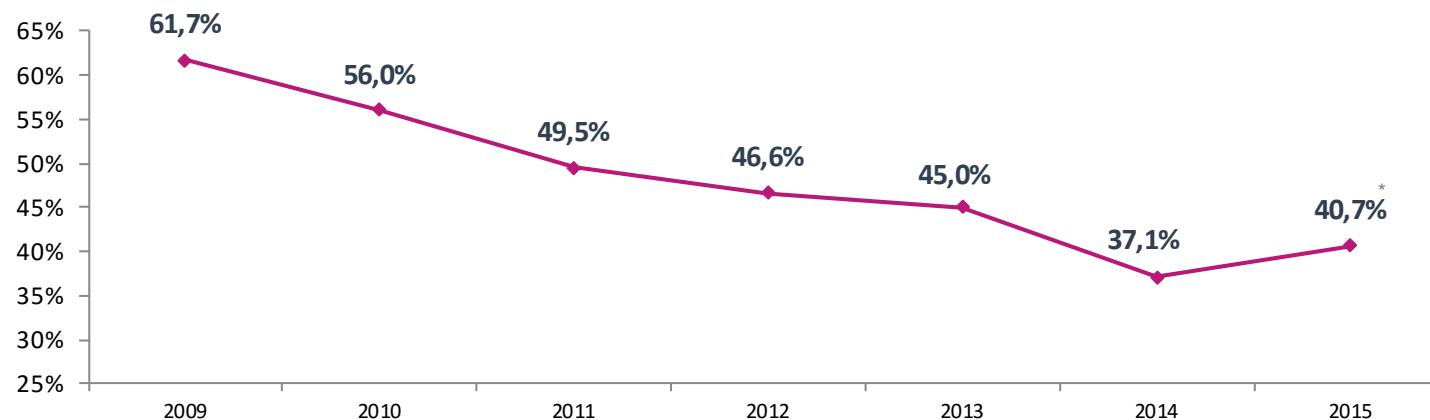


DETTES FINANCIÈRES ET RATIOS PRUDENTIELS

- Une LTV qui reste à un niveau bas

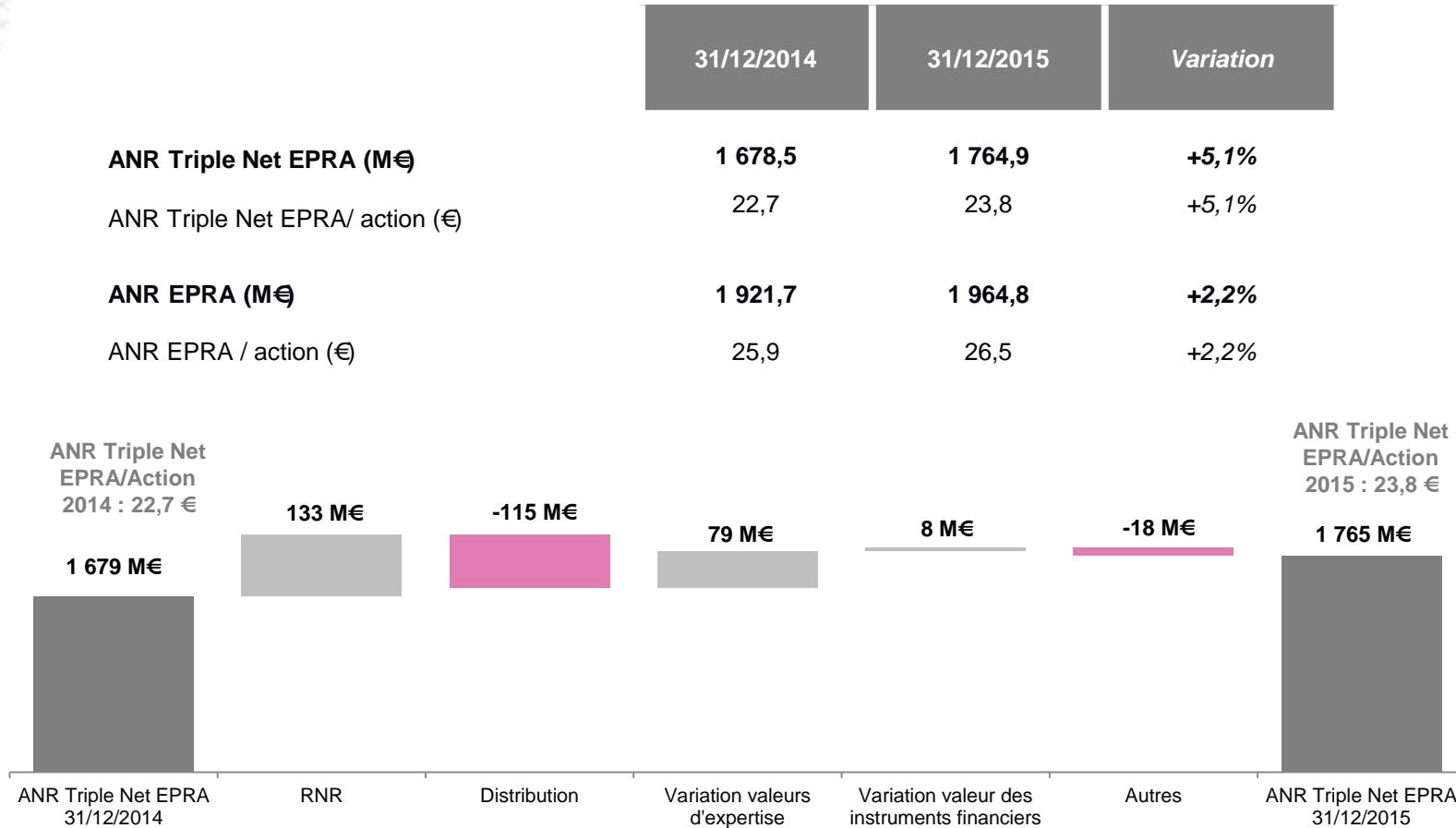
	31/12/2014	31/12/2015	Variation	Covenant
LTV Droits Inclus	34,7%	31,3%	-340 bps	
LTV HD *	37,1%	40,7%	+360 bps	< 60%
ICR Part du Groupe	x 3,21	x 3,87	+0,66	> x2

Evolution de la LTV HD depuis 2009



ACTIF NET RÉÉVALUÉ

•• Hausse de l'ANR Triple Net par action de 5,1%



EVOLUTION DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Une baisse des loyers de 0,6% à périmètre constant, liée à la baisse du chiffre d'affaires AccorHotels (loyers variables)

(en M€)	Loyers 2014 en QP	Loyers 2015 en QP	Variation à périmètre constant
Hôtellerie	125,8	133,3	-1,0%
Santé	16,5	15,1	+0,5%
Commerces d'exploitation	36,7	36,9	+0,2%
Total	179,0	185,4	-0,6%



Motel One Berlin Mitte

COMPTE DE RÉSULTAT PART DU GROUPE

En M€ - Données part du groupe	31/12/2014	31/12/2015
Loyers nets	176,5	182,5
Coût de fonctionnement net	-8,3	-8,6
Coût de l'endettement net	-53,1	-45,9
Impôt récurrent	-0,5	-1,3
Résultat des sociétés mises en équivalence	5,2	6,0
Résultat net récurrent	120,0	133,0
Variation de juste valeur des immeubles	53,6	86,2
Variation de juste valeur des instruments financiers	-58,3	8,9
Variation de valeur des sociétés mises en équivalence	-3,9	-1,2
Marges sur ventes	0,2	-3,3
Impôt différé	-8,5	-8,3
Autres effets IFRS	-5,4	-10,9
Résultat net part du Groupe	97,7	204,3

RÉSULTAT NET RÉCURRENT

•• Hausse du Résultat Net Récurrent de +13 M€ en 2015 soit +10,8%

	31/12/2014		31/12/2015		Variation	
	M€	€ /action	M€	€ /action	% / M€	% / € /action
Résultat net récurrent	120,0	1,84	133,0	1,79	10,8%	-2,3%

COMPTE SOCIAUX : BILAN SIMPLIFIÉ

Actif (en M€)	Net 31/12/2014	Net 31/12/2015	Ecart
Immobilisations	1 819	1 939	+121
Actifs courants	63	66	+3
Trésorerie	93	1	-92
Total	1 975	2 007	32
Passif (en M€)	Net 31/12/2014	Net 31/12/2015	Ecart
Capitaux propres	981	903	-78
<i>dont résultat</i>	38	40	+2
Provision	22	1	-21
Emprunts	964	1 066	+102
Autres passifs	8	37	+29
Total	1 975	2 007	32

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

En M€	31/12/2014	31/12/2015	Variation
Recettes locatives	121,9	123,9	2,0
Reprises de provisions, Transferts de charges	3,9	4,1	0,2
Total Produits d'exploitation	125,8	128,0	2,2
Charges d'exploitation	-27,8	-30,1	-2,3
Provisions sur immobilisations	-	-	-
Amortissements sur immobilisations	-48,0	-51,7	-3,7
Total Charges d'exploitation	75,8	81,8	6,0
Résultat d'exploitation	49,9	46,1	-3,8
Résultat financier	-29,6	-13,9	15,7
Résultat courant avant impôts	20,4	32,2	-7,7
Résultat exceptionnel	17,5	7,2	-10,3
Impôt sur les bénéfices	-0,0	0,1	0,1
Résultat net	37,8	39,5	1,7

DIVIDENDE PROPOSÉ

••• Proposition de distribution de 1,55€ par action, soit 87% du RNR par action

	2015
Dividende proposé (€)	1,55
Cours en € au 31/12	26,5
Rendement net sur cours au 31/12	5,85%
ANR triple net	23,8
Rendement net sur ANR	6,51%
Résultat net récurrent (€ /action)	1,79
% RNR en € /action	87%

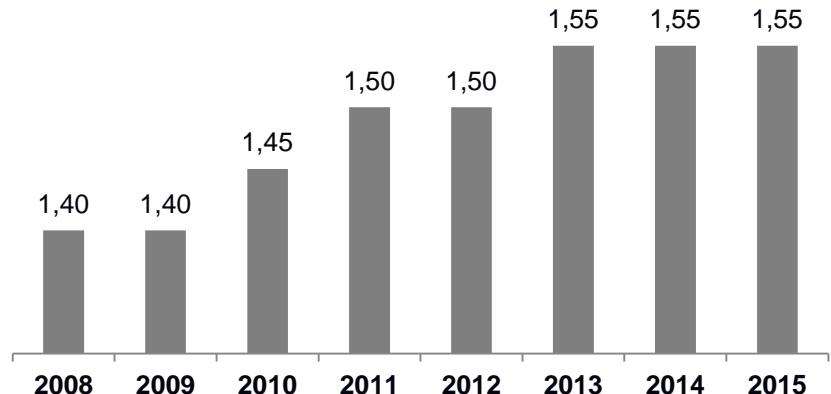
Résultat net récurrent (en M€)	133,0
Dividende (en M€)	114,8
LTV DI	34,7%

- Sur les 1,55€ de dividende, la partie SIIC s'élève à 0,53€ et la partie remboursement d'apport à 1,02€
- Le dividende après prélèvement s'élève à 1,358€
- Versement du dividende prévu le 25 avril

Evolution du cours de bourse sur 12 mois (au 31/03/2016) : + 5,0%



Evolution du dividende /action (€)



ÉVOLUTION DU CAPITAL DE FDM

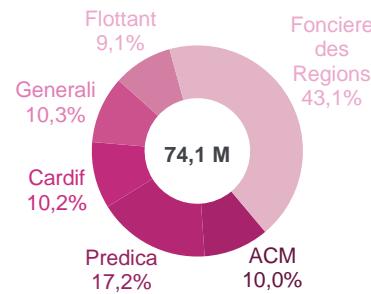
••• Renforcement de Foncière des Régions au capital de FdM

- **Engagement d'apport en nature de la part d'ACM** à hauteur de 3,34% du capital de FDM avec une parité de 1 action Foncière des Régions pour 3 actions FDM.
- Suite à l'augmentation du taux de détention de Foncière des Régions de plus de 1% au-delà de 30% du capital de FDM, lancement d'une **OPE obligatoire** de Foncière des Régions sur FDM à la parité de 1 action Foncière des Régions pour 3 actions FDM.

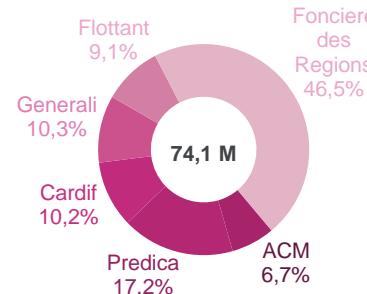
••• Calendrier de l'opération

- 18/02/16 : Nomination du Cabinet BM&A Advisory & Support représenté par Pierre Béal en tant qu'Expert Indépendant
- 25/04/16 : Distribution du dividende FdM
- 27/04/16 : Conseil de Surveillance FdM et Assemblée Générale Foncière des Régions approuvant l'offre publique obligatoire
- 18/05/16 - 21/06/16 : première période d'offre
- 4/07/2016 - 15/07/16 : deuxième période d'offre

ACTIONNARIAT DE FDM AVANT L'APPORT



ACTIONNARIAT DE FDM APRÈS L'APPORT D'ACM



STRATÉGIE ET PERSPECTIVES DE FONCIÈRE DES MURS

Poursuite de la diversification des modes d'intervention

Poursuite de la diversification géographique

Poursuite de la diversification de la base de partenaires hôteliers

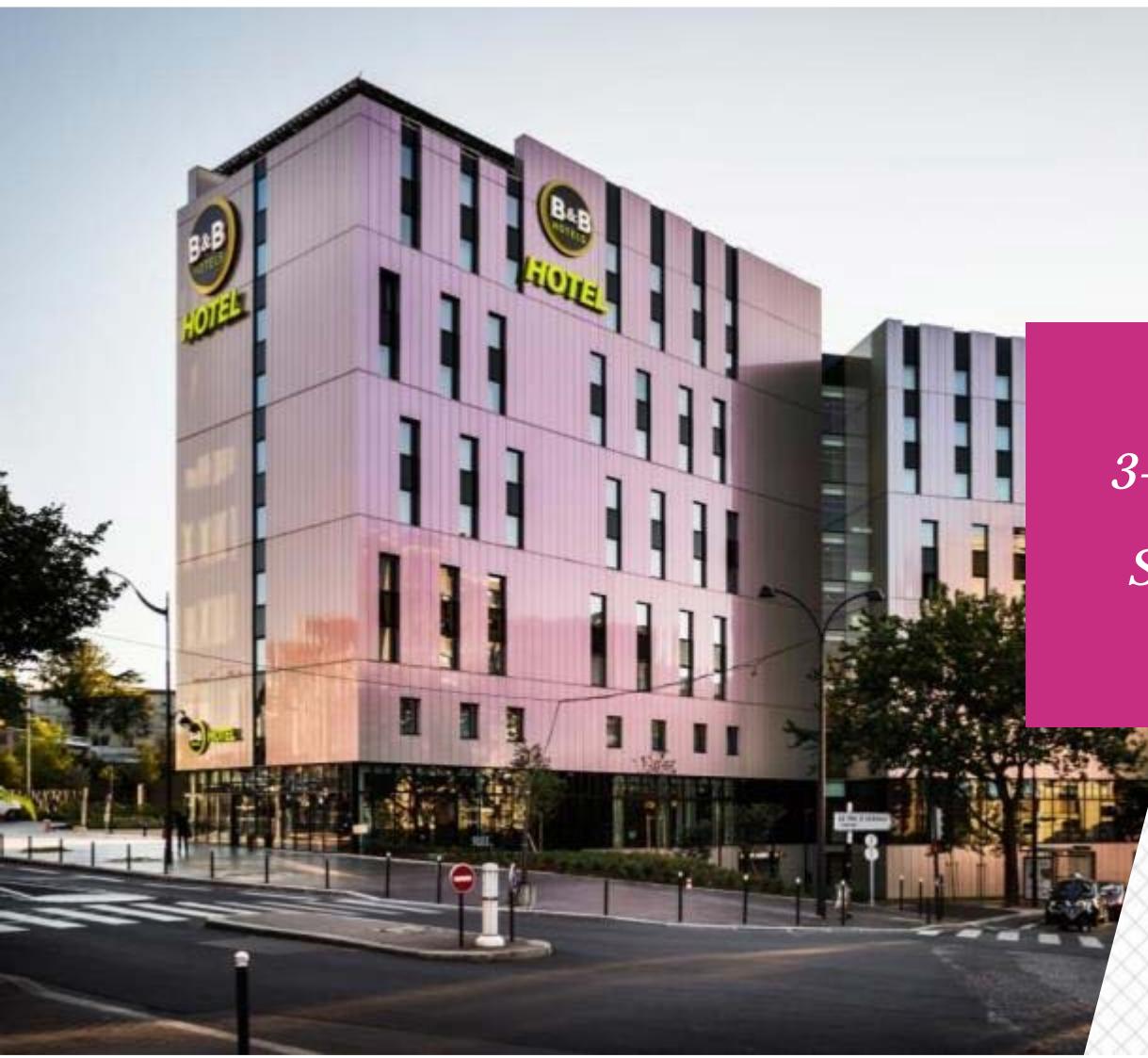
✓ FdM, via FdM Management, peut désormais intervenir sur des opérations en bail, mais aussi en contrat de gestion

- ✓ 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)



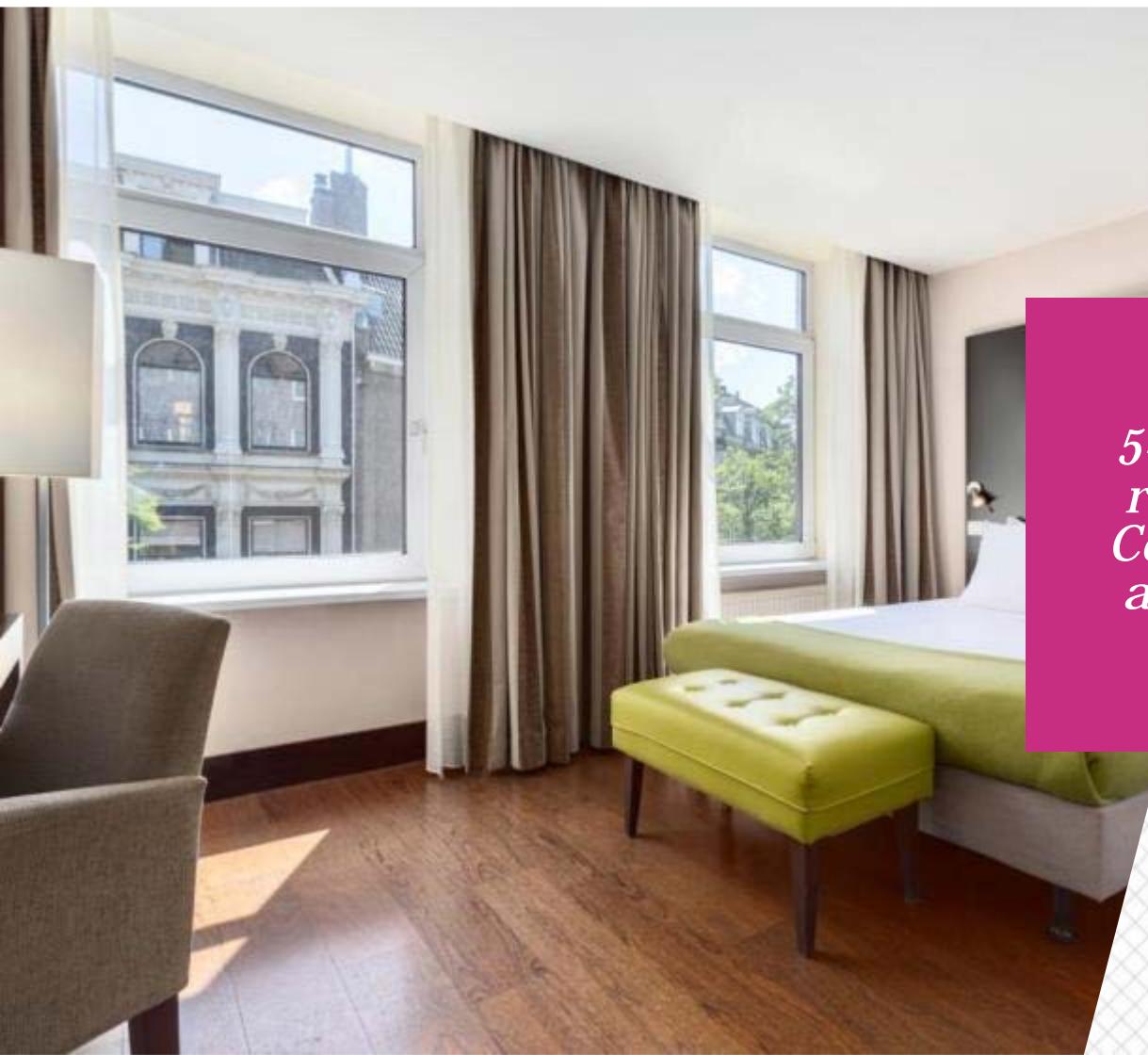
ACCORHOTELS





3- Rapport du Conseil de Surveillance





—
*5- 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 (10^{ème} résolution)
- Rapport sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (les 11^{ème} à 16^{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 (17^{ème} résolution)

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015 (1ÈRE RÉSOLUTION)

•• Opinion :

- Certification des comptes annuels sans réserve ni observation

•• Justification de nos appréciations :

- Revue du traitement comptable des dépréciations 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 ont contribué à la formation de notre opinion exprimée 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 2015 (2ÈME RÉSOLUTION)

•• 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 2015 réalisées par des experts indépendants
- Appréciation des données et des hypothèses de valorisation et revue des calculs effectués concernant l'évaluation des instruments dérivés, des instruments de couverture

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

•• Vérifications spécifiques :

- Pas d'observation sur les données figurant dans le rapport de gestion.

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS (4ÈME RÉSOLUTION)

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

- Pacte d'actionnaires et protocole d'investissement relatifs à la société FDM Management conclus le 4 juin 2015 avec les sociétés Cardif Assurance Vie, Predica, Sogecap, CDC 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 clos le 31 décembre 2015, votre société a réalisé des apports pour 61 462 K€ dont 19 462 K€ en fonds propres et 42 000 K€ de souscription à un emprunt obligataire.

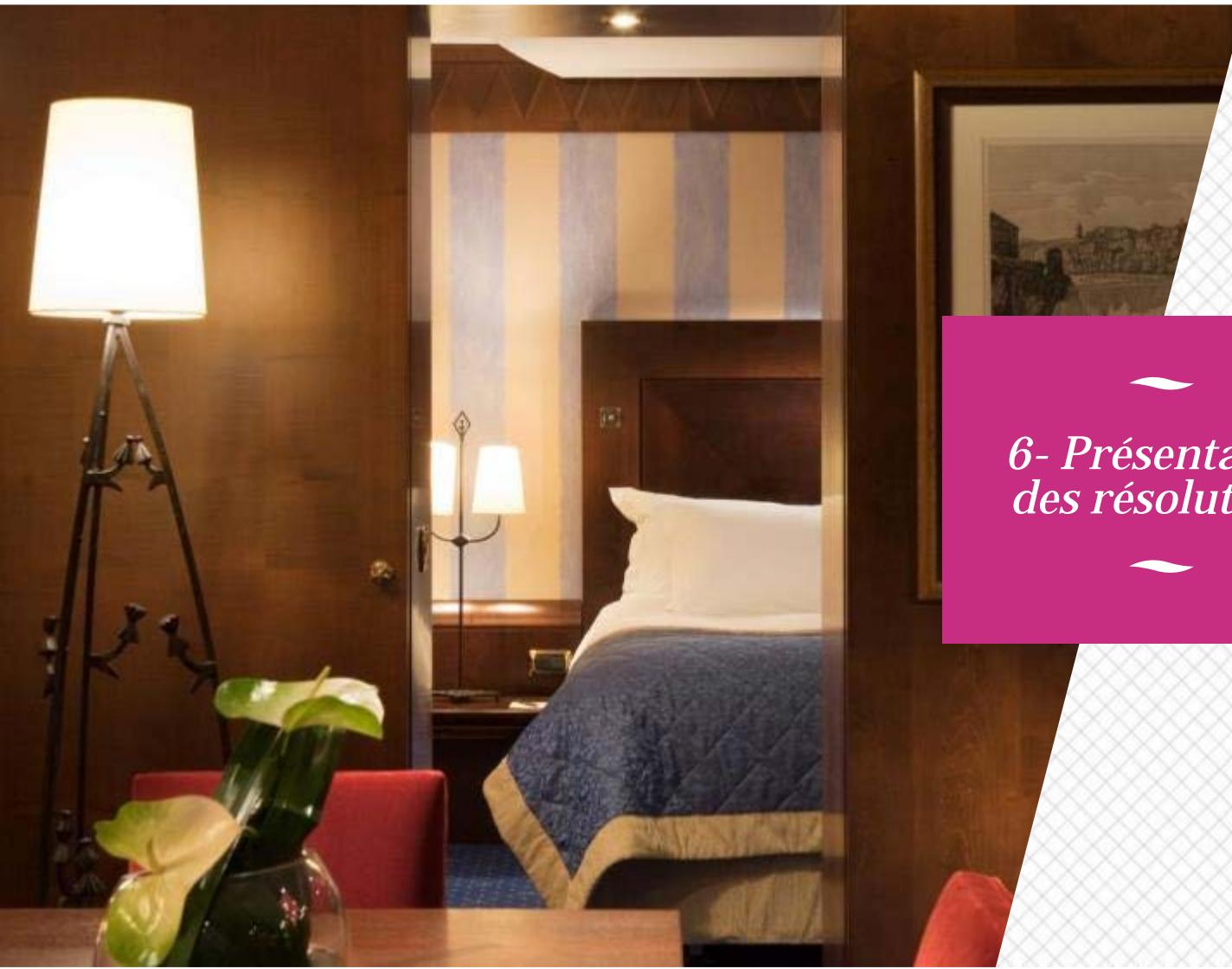
•• Conventions et engagements antérieurs déjà approuvés par l'Assemblée Générale :

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

RAPPORTS SUR LES 10^{ÈME} À 17^{ÈME} RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

•• Points spécifiques sur les rapports sur les opérations de capital :

- 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.



6- Présentation des résolutions

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

- Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes sociaux et consolidés clos au 31 décembre 2015
- 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 : Ratification de la cooptation de la société FDR PARTICIPATIONS (représentée par Marion Pignol) en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Résolution 6 : Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux Comptes titulaire (Mazars)
- Résolution 7 : Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux Comptes suppléant (M. Cyrille Brouard)
- Résolution 8 : Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

- **Résolution 9 : Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider de l'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 10 : Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le 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 8ème résolution, et à la réduction du capital social de la Société dans la limite de 10% par période de 24 mois.

- **Résolution 11 : Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

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.

- **Résolution 12 : Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

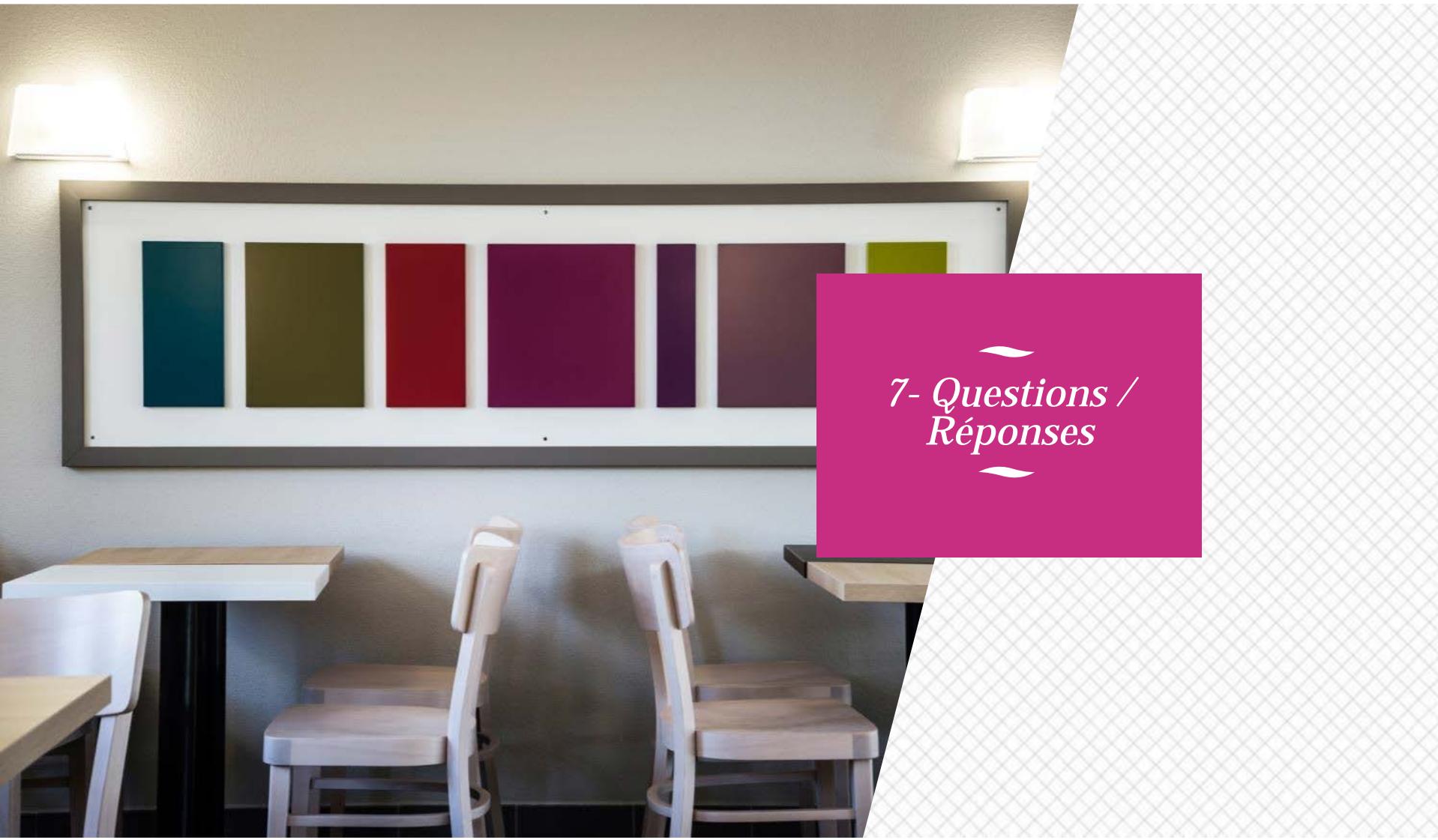
Montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société : 44,5 M€, montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.

- **Résolution 13 : Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

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 14 : Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre
- Résolution 15: Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires.
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 16: Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
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 17 : Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
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.
- Résolution 18 : Pouvoirs pour formalités





*8- Vote des
résolutions*