



Société en commandite par actions au capital de 425.008.392 euros
Siège social : 30, avenue Kléber - 75116 Paris
955 515 895 RCS Paris

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion :

- de l'émission de bons de souscription d'actions (les « **BSA** ») attribués gratuitement par Foncière des Murs (la « **Société** ») à l'ensemble de ses actionnaires, à raison d'un BSA par action existante, et de l'admission sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») desdits bons de souscription d'actions ; et
- de l'émission et de l'admission sur Euronext Paris des actions nouvelles émises sur exercice des BSA, pour un montant maximum de 299.276.725,80 euros, prime d'émission incluse, au prix unitaire de 25,35 euros par action nouvelle, à raison de neuf (9) BSA donnant droit de souscrire à une (1) action nouvelle.

Période de négociation des BSA du 28 mai 2018 au 8 juin 2018 (inclus)

Période d'exercice des BSA du 30 mai 2018 au 12 juin 2018 (inclus)



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») a apposé le visa n°18-194 en date du 24 mai 2018 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de la société Foncière des Murs déposé auprès de l'AMF le 7 mars 2018 sous le numéro D. 18-0106 (le « **Document de Référence** ») ;
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** ») ; et
- du résumé du Prospectus, inclus dans la Note d'Opération.

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais auprès de Foncière des Murs, 30, avenue Kléber, 75116 Paris et des établissements financiers ci-dessous. Le Prospectus peut également être consulté sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Foncière des Murs (www.foncieredesmurs.fr).

Coordinateurs Globaux et Chefs de File Teneurs de Livre Associés

BNP Paribas

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

RESUME DU PROSPECTUS

Visa n°18-194 en date du 24 mai 2018 de l'AMF

Le résumé se compose d'une série d'informations clés, désignées sous le terme d'« *Eléments* », qui sont présentés en cinq Sections A à E et numérotés de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des Eléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Eléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Eléments dans le présent résumé n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Elément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Elément concerné figure dans le résumé avec la mention « *sans objet* ».

SECTION A – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS		
A.1	Avertissement au lecteur	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus (le « Prospectus »).</p> <p>Toute décision d'investir dans les titres qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen (« EEE »), avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »), n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé, prenant en considération son caractère synthétique et résumé, est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus, ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.</p>
A.2	Consentement de l'émetteur	Sans objet
SECTION B – INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR		
B.1	Dénomination sociale	Foncière des Murs (la « Société » et, avec l'ensemble de ses filiales consolidées, le « Groupe »).
B.2	Siège social	30, avenue Kléber, 75116 Paris, France
	Forme juridique	Société en commandite par actions
	Droit applicable	Droit français
	Pays d'origine de la Société	France
B.3	Nature des opérations et	Foncière des Murs est une société foncière ayant opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC »), spécialisée

principales activités

dans la détention de murs d'exploitation et de fonds de commerce principalement dans le secteur de l'hôtellerie et plus marginalement dans les loisirs et la restauration. Elle détient, au 31 décembre 2017, un patrimoine composé de 524 actifs d'une valeur d'expertise totale de 5,3 Md€ (4,0 Md€ en part du Groupe), répartis en France et en Europe.

La politique d'investissement de la Société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

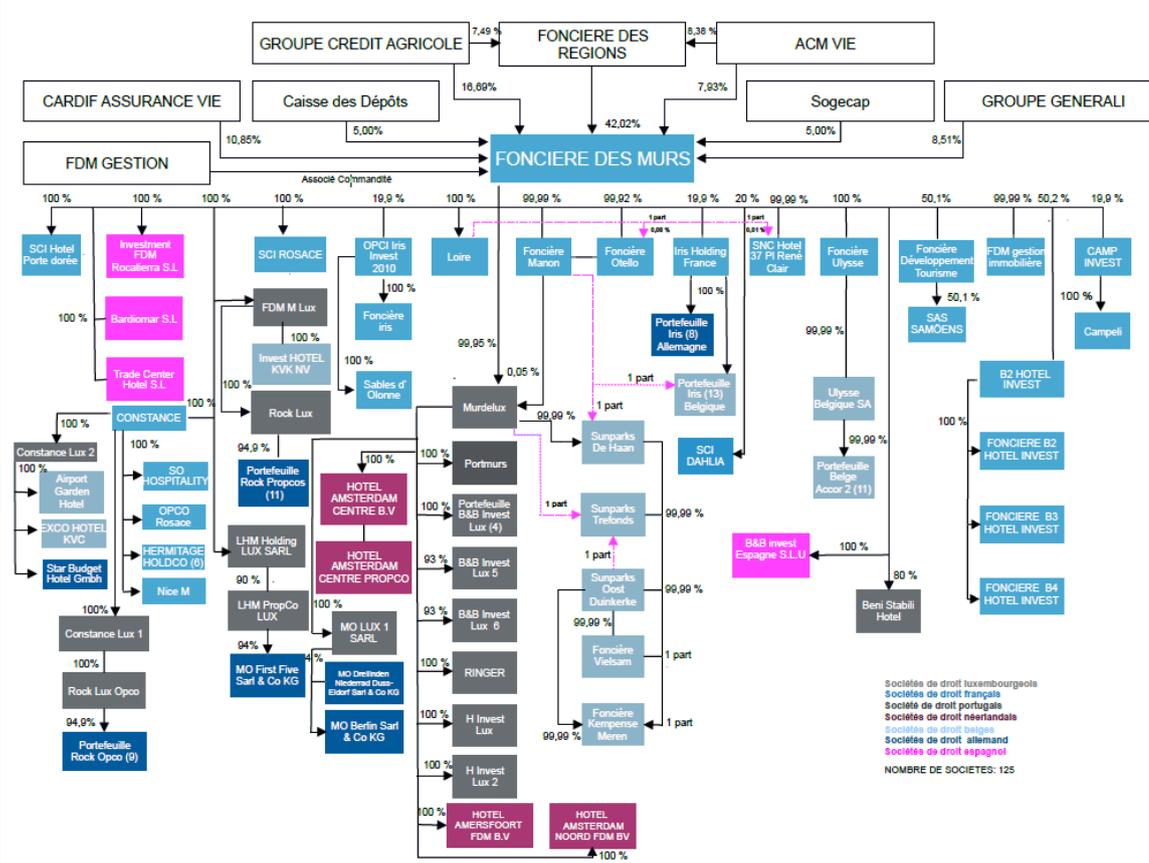
B.4a Principales tendances récentes ayant des répercussions sur la Société et son secteur d'activités

En 2018, Foncière des Murs entend renforcer sa présence sur les principaux marchés en Europe, en investissant dans des hôtels milieu et haut de gamme et accompagnant des concepts innovants.

Dans le cadre de son développement, la Société a conclu le 3 mai 2018 un accord pour l'acquisition 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€). 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 marque l'entrée de la Société, opérateur immobilier européen de référence, sur le marché britannique.

B.5 Description du Groupe

A la date du Prospectus, la Société est à la tête d'un groupe de sociétés dont l'organisation est reproduite dans l'organigramme ci-après (en pourcentage du capital).



Le pourcentage de détention et de droit de vote de Foncière des Murs envers ses filiales est identique. Seule la répartition du capital et des droits de vote des actionnaires de la Société peut varier en fonction du nombre d'actions auto-détenues (qui ne donnent pas de droits de vote).

<p>B.6</p>	<p>Principaux actionnaires</p>	<p>A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 425.008.392 euros et est divisé en 106.252.098 actions ordinaires entièrement souscrites et libérées d'une valeur nominale de quatre (4) euros.</p> <p>Au 30 avril 2018 et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionariat de la Société ressortait comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="536 488 1417 1039"> <thead> <tr> <th>Principaux actionnaires</th> <th>Nombre d'actions</th> <th>% du capital</th> <th>Nombre de droits de vote</th> <th>% de droits de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Foncière des Régions</td> <td>44.642.805</td> <td>42,02%</td> <td>44.642.805</td> <td>42,02%</td> </tr> <tr> <td>Crédit Agricole Assurances⁽¹⁾</td> <td>17.735.689</td> <td>16,69%</td> <td>17.735.689</td> <td>16,69%</td> </tr> <tr> <td>Groupe Générali Vie</td> <td>9.045.516</td> <td>8,51%</td> <td>9.045.516</td> <td>8,51%</td> </tr> <tr> <td>Cardif Assurance Vie</td> <td>11.531.294</td> <td>10,85%</td> <td>11.531.294</td> <td>10,85%</td> </tr> <tr> <td>ACM Vie</td> <td>8.426.466</td> <td>7,93%</td> <td>8.426.466</td> <td>7,93%</td> </tr> <tr> <td>Caisse des dépôts et consignations</td> <td>5.312.608</td> <td>5,00%</td> <td>5.312.608</td> <td>5,00%</td> </tr> <tr> <td>Sogecap</td> <td>5.312.608</td> <td>5,00%</td> <td>5.312.608</td> <td>5,00%</td> </tr> <tr> <td>Flottant</td> <td>4.241.166</td> <td>3,99%</td> <td>4.241.166</td> <td>3,99%</td> </tr> <tr> <td>Auto-détention</td> <td>3.946</td> <td>0,00¹%</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>106.252.098</td> <td>100,0%</td> <td>106.248.152</td> <td>100,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(1) Détention exercée via les filiales Predica, Pacifica et Spirica du groupe Crédit Agricole Assurances.</i></p> <p>Entre le 30 avril 2018 et la date du Prospectus, la Société n'a reçu aucune déclaration de franchissement de seuil légal ou statutaire indiquant une modification dans le niveau de participation d'un actionnaire au capital.</p> <p>A la connaissance de la Société, il n'existe aucun actionnaire détenant plus de 5 % du capital qui ne soit pas mentionné ci-dessus.</p>	Principaux actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote	Foncière des Régions	44.642.805	42,02%	44.642.805	42,02%	Crédit Agricole Assurances ⁽¹⁾	17.735.689	16,69%	17.735.689	16,69%	Groupe Générali Vie	9.045.516	8,51%	9.045.516	8,51%	Cardif Assurance Vie	11.531.294	10,85%	11.531.294	10,85%	ACM Vie	8.426.466	7,93%	8.426.466	7,93%	Caisse des dépôts et consignations	5.312.608	5,00%	5.312.608	5,00%	Sogecap	5.312.608	5,00%	5.312.608	5,00%	Flottant	4.241.166	3,99%	4.241.166	3,99%	Auto-détention	3.946	0,00 ¹ %	-	-	Total	106.252.098	100,0%	106.248.152	100,0%
Principaux actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote																																																					
Foncière des Régions	44.642.805	42,02%	44.642.805	42,02%																																																					
Crédit Agricole Assurances ⁽¹⁾	17.735.689	16,69%	17.735.689	16,69%																																																					
Groupe Générali Vie	9.045.516	8,51%	9.045.516	8,51%																																																					
Cardif Assurance Vie	11.531.294	10,85%	11.531.294	10,85%																																																					
ACM Vie	8.426.466	7,93%	8.426.466	7,93%																																																					
Caisse des dépôts et consignations	5.312.608	5,00%	5.312.608	5,00%																																																					
Sogecap	5.312.608	5,00%	5.312.608	5,00%																																																					
Flottant	4.241.166	3,99%	4.241.166	3,99%																																																					
Auto-détention	3.946	0,00 ¹ %	-	-																																																					
Total	106.252.098	100,0%	106.248.152	100,0%																																																					
<p>B.7</p>	<p>Informations financières historiques clés sélectionnées</p>	<p>Les tableaux ci-dessous sont extraits du bilan et du compte de résultat consolidés de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016 (données auditées), établis conformément au référentiel de normes internationales financières (IFRS), tel qu'adopté dans l'Union européenne.</p> <p>Bilan</p>																																																							

¹ 0,0037%

K€	31-déc.-17	31-déc.-16
Actifs incorporels		
Ecart d'acquisitions	0	-0
Immobilisations incorporelles	0	0
Actifs corporels		
Immeubles d'exploitation	0	0
Autres immobilisations corporelles	84	103
Avances sur acquisitions d'immobilisations corporelles	3 478	58 055
Immeubles de placement	3 724 567	3 113 171
Actifs financiers non courants	114 444	84 105
Participations dans les entreprises associées	232 153	222 547
Impôts Différés Actif	0	324
Dérivés Long terme	5 628	3 524
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	4 080 354	3 481 829
Actifs destinés à être cédés	207 396	17 685
Prêts et créances avec stés MEE	27 788	9 126
Stocks et en-cours	0	0
Dérivés Court Terme	120	3 999
Créances clients	10 687	2 862
Créances fiscales	18 003	18 934
Autres créances	1 874	3 453
Charges constatées d'avance	340	358
Trésorerie et équivalents de trésorerie	33 645	38 282
Activités abandonnées	0	1 732
TOTAL ACTIFS COURANTS	299 853	96 431
TOTAL ACTIF	4 380 207	3 578 260
K€	31-déc.-17	31-déc.-16
Capital	351 264	296 416
Primes	705 403	453 759
Actions propres	-70	-61
Réserves consolidées	875 309	912 292
Résultat	252 165	188 724
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	2 184 071	1 851 131
Intérêts non contrôlant	221 087	202 252
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 405 158	2 053 382
Emprunts Long Terme	1 673 578	1 273 103
Dérivés Long Terme	25 697	69 239
Impôts Différés Passif	117 503	96 356
Engagements de retraite et autres	129	123
Autres dettes Long Terme	2 998	148
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	1 819 905	1 438 969
Dettes fournisseurs	38 050	7 188
Emprunts Court Terme	36 955	45 510
Dérivés Court Terme	13 081	19 100
Dépôts de garantie	0	39
Avances et acomptes	1 229	4 496
Provisions Court Terme	15	0
Impôts courants	2 372	2 136
Autres dettes Court Terme	62 619	6 780
Comptes de Régularisation	823	660
Activités abandonnées	-0	0
TOTAL PASSIFS COURANTS	155 144	85 909
TOTAL PASSIF	4 380 207	3 578 260

		Compte de résultat
--	--	---------------------------

K€	31-déc.-17	31-déc.-16
Loyers	208 882	180 854
Charges locatives non récupérées	-2 038	0
Charges sur Immeubles	-2 154	-2 203
Charges nettes des créances irrécouvrables	-8	16
LOYERS NETS	204 682	178 667
Revenus de gestion et d'administration	1 830	4 335
Frais liés à l'activité	-1 884	-1 509
Frais de structure	-13 552	-11 565
Frais de développement	-11	-156
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-13 617	-8 895
Revenus des autres activités	0	0
Dépenses des autres activités	0	0
RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES	0	0
Amortissements des biens d'exploitation	-19	-17
Variation nette des provisions et autres	314	214
RESULTAT D'EXPLOITATION	191 360	169 969
Produits de cessions des immeubles en stock	0	0
Valeur nette des immeubles en stock	0	0
RESULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK	0	0
Produits des cessions d'actifs	136 728	364 708
Valeurs de sortie des actifs cédés	-132 156	-365 638
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	4 572	-930
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	128 588	67 386
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-28 427	-29 724
RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	100 161	37 662
RESULTAT DE CESSION DE TITRES	0	-24
Résultat de cession de titres	0	
RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE	247	-152
Résultats des variations de périmètre	247	
RESULTAT OPERATIONNEL	296 340	206 525
Résultat des sociétés non consolidées	0	-40
Coût de l'endettement financier net	-35 142	-43 163
Ajustement de valeur des instruments dérivés	13 764	-11 813
Actualisation des dettes et créances	626	2 003
Variation nette des provisions financières et autres	-5 142	-6 181
Quote-part de résultat des entreprises associées	17 575	3 666
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	288 021	150 997
Impôts différés	-1 813	-17 328
Impôts sur les sociétés	-2 244	-2 686
RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES	283 964	130 983
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées	-38	66 122
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	-38	66 122
RESULTAT NET DE LA PERIODE	283 926	197 105
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-31 761	-8 381
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	252 165	188 724
Résultat Net Groupe par action en euros	2.87	2.55
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	2.87	2.55

		Principaux indicateurs au 31 décembre 2017 (données consolidées)		
		31-déc.-16	31-déc.-17	Variation
		2 097 M€	2 422 M€	+ 15.5%
		28.3€	27.6€	- 2.5%
		1 873 M€	2 226 M€	+ 18.9%
		25.3€	25.3€	+ 0.3%
		32.5%	31.2%	- 1,2 pts
		3 268 M€	4 013 M€	+ 22.8%
		+ 1,7%	+ 3,2%	
		31-déc.-16	31-déc.-17	Variation
		181 M€	209 M€	+ 15.5%
		10,4 ans	10,7 ans	
		135 M€	156 M€	+ 15.3%
		1.82€	1.85€	+ 1.8%
		189 M€	252 M€	+ 33.6%
B.8	Informations financières pro forma	<p>L'information pro forma consolidée et non auditée consiste à présenter le bilan et le compte de résultat du Groupe en comptabilisant les opérations de fusions-absorption de FDM Management SAS dans Foncière des Murs et d'apport de parts sociales par la Caisse des Dépôts et Consignations comme si elles avaient été réalisées au 1^{er} janvier 2017 au compte de résultat et au 31 décembre 2017 au bilan.</p> <p>L'information pro forma présentée ci-après a une valeur purement illustrative et en raison de leur nature, traite d'une situation hypothétique et, par conséquent, ne représente pas la situation financière ou les résultats effectifs de la société.</p> <p>Etat de la situation financière pro forma au 31 décembre 2017</p> <p>Les données historiques non ajustées du groupe Foncière des Murs et du groupe FDM Management SAS au 31 décembre 2017 sont extraites des comptes annuels des groupes Foncière des Murs et FDM Management SAS. Les comptes du groupe Foncière des Murs ont fait l'objet d'un rapport d'audit par les contrôleurs légaux (Ernst & Young et Mazars).</p>		

Actif (en M€)	Données historiques non ajustées - groupe FDM 31/12/2017 [a]	Données historiques non ajustées - groupe FDM M 31/12/2017 [b]	Ajustements pro forma [c]	Notes explicatives	Total pro forma 31/12/2017 [a]+[b]+[c]
ACTIFS INCORPORELS					
Ecart d'acquisition (valeur brute)		110,9	131,2	(1)	242,1
Ecart d'acquisition (dépréciation)			-131,2	(2)	-131,2
Autres immobilisations incorporelles		42,0			42,0
ACTIFS CORPORELS					
Immeuble d'exploitation		931,4	166,0	(3)	1 097,4
Autres immobilisations corporelles		23,4	0,0		23,4
Immobilisations en cours	3,5	1,8			5,3
Immeuble de placement	3 724,6		47,2	(4)	3 771,8
Actifs financiers non courants	114,4	3,0	-64,3	(5)	53,1
Participations dans les entreprises associées	232,2		-153,0	(6)	79,2
Impôts différés - actif	0,0	15,5	0,0		15,5
Instruments financiers long terme - actif	5,6	2,3	0,5		8,4
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	4 080,3	1 130,3	-3,6		5 207,0
Actifs courants disponibles à la vente	207,4				207,4
Prêts et créances de crédit bail	27,8		-27,1	(7)	0,7
Stocks et en-cours		2,4			2,4
Instruments financiers court terme - actif	0,1				0,1
Créances clients	10,7	14,3			25,0
Créances fiscales	2,9	0,6			3,5
Autres créances	17,1	15,6	60,9		93,6
Charges constatées d'avance	0,3	1,7			2,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	33,6	80,8	7,8	(8)	122,2
TOTAL ACTIFS COURANTS	299,9	115,4	41,7		457,0
TOTAL ACTIF	4 380,2	1 245,7	38,1		5 664,0
Passif (en M€)					
	Données historiques non ajustées - groupe FDM 31/12/2017 [a]	Données historiques non ajustées - groupe FDM M 31/12/2017 [b]	Ajustements pro forma [c]	Notes explicatives	Total pro forma 31/12/2017 [a]+[b]+[c]
Capital	351,3	62,2	11,5	(9)	425,0
Primes	705,4	289,8	122,6	(10)	1 117,8
Actions propres	0,0				0,0
Réserves consolidées	875,2	-12,4	40,6	(11)	903,4
Résultat	252,2	11,1	-29,8	(12)	233,5
CAPITAUX PROPRES DU GROUPE	2 184,1	350,7	144,9		2 679,7
Intérêts Minoritaires	221,1	14,7	7,0	(13)	242,8
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 405,2	365,4	151,9		2 922,5
Emprunts long terme	1 673,6	669,8	-124,4	(14)	2 219,0
Instruments financiers long terme - passif	25,7	0,3			26,0
Impôts différés passifs	117,5	69,5	31,2	(15)	218,2
Engagements de retraite et autres	0,1	1,3	0,0		1,4
Autres dettes long terme	3,0	1,3	0,0		4,3
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	1 819,9	742,2	-93,2		2 469,0
Passifs destinés à être cédés	0,0				0,0
Dettes fournisseurs	38,1	24,1	6,4	(16)	68,6
Emprunts court terme	37,0	40,6	-27,1	(7)	50,5
Instruments financiers court terme - passif	13,1	0,2			13,3
Dépôts de garantie	0,0				0,0
Avances & acomptes	1,2	6,5			7,7
Provisions court terme	0,0	8,4			8,4
Impôts courants	2,4	6,0			8,4
Autres dettes court terme	62,6	42,4			105,0
Comptes de régularisations	0,7	9,9			10,6
TOTAL PASSIFS COURANTS	155,1	138,1	-20,7		272,5
TOTAL PASSIF	4 380,2	1 245,7	38,1		5 664,0
Etat du résultat net pro forma au 31 décembre 2017					

			Données historiques non ajustées - groupe FDM 31/12/2017 [a]	Données historiques non ajustées - groupe FDM M 31/12/2017 [b]	Ajustements pro forma [c]	Notes explicatives	Total pro forma 31/12/2017 [a]+[b]+[c]
		Données en M€					
		Loyers nets	204,7				204,7
		Chiffre d'affaires des hôtels en gestion		226,9			226,9
		Revenus de gestion et administration	1,8				1,8
		Frais liés à l'activité	-1,9				-1,9
		Frais de structure	-13,6				-13,6
		Frais de développement	0,0				0,0
		Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0,0	-164,8			-164,8
		Coûts de fonctionnement	-13,7	-164,8	0,0		-178,5
		Amortissements des biens d'exploitation					0,0
		Amortissements mobilier des hôtels en gestion		-6,9			-6,9
		Amortissements immobiliers des hôtels en gestion		-26,5			-26,5
		Variation nette des provisions et autres	0,3	-0,2			0,1
		RESULTAT EXPLOITATION	191,3	28,5	0,0		219,8
		Résultat des cessions d'actifs	4,6	9,1			13,7
		Résultat des ajustements de valeurs	100,2	0,0	8,3	(1)	108,5
		Résultat de cession de titres	0,0				0,0
		Résultat des variations de périmètre	0,2	0,0	-29,7	(2)	-29,5
		RESULTAT OPERATIONNEL	296,3	37,6	-21,4		312,5
		Coût de l'endettement financier net	-35,1	-18,7	0,5	(3)	-53,3
		Ajustement de valeur des instruments dérivés	13,8	0,9	0,1	(4)	14,8
		Actualisation des dettes et créances	0,5	-3,1			-2,6
		Variation nette des provisions financières et autres	-5,1	0,0			-5,1
		Quote-part de résultat des entreprises associées	17,6	0,0	-8,9	(5)	8,7
		RESULTAT NET AVANT IMPOTS	288,0	16,7	-29,7		275,0
		Impôts différés	-1,8	-1,6			-3,4
		Impôts sur les sociétés	-2,2	-3,1			-5,3
		RESULTAT NET DE LA PERIODE	284,0	12,0	-29,7		266,3
		Intérêts minoritaires	-31,8	-0,9			-32,7
		RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	252,2	11,1	-29,8		233,5
B.9	Prévisions ou estimations du bénéfice	Sans objet.					
B.10	Réserves sur les informations financières historiques	Sans objet.					
B.11	Fonds de roulement net	<p>Avant prise en compte de l'augmentation de capital objet de la présente Note d'Opération, la Société atteste que de son point de vue, elle ne dispose pas d'un fonds de roulement net consolidé suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus.</p> <p>Cette insuffisance du fonds de roulement net consolidé est due à l'engagement ferme souscrit par la Société le 3 mai 2018 d'acquérir un portefeuille de 14 hôtels au Royaume-Uni pour un prix d'environ 976 M€ et devrait survenir le 28 juin 2018, date prévue pour finaliser cette acquisition.</p> <p>Le montant nécessaire pour combler l'insuffisance en fonds de roulement au 28 juin 2018 est estimé, en l'absence de réalisation de l'augmentation de capital, à 224 M€.</p> <p>La réalisation effective de la présente augmentation de capital permet de financer cette insuffisance, étant précisé qu'à ce titre la Société a obtenu des engagements de souscription fermes et irrévocables de ses principaux actionnaires dont le montant représente plus de 100% de ladite augmentation de capital.</p> <p>Ainsi, la réalisation à 100% de l'augmentation de capital objet de la présente Note d'Opération permettra à la Société de disposer d'un fonds de roulement net consolidé suffisant au regard de ses obligations au cours de douze prochains mois suivant la date du Prospectus</p>					

SECTION C – VALEURS MOBILIERES		
C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières	<p>Les bons de souscription d'actions sont des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce. 106.252.098 bons de souscription d'actions (les « BSA ») seront attribués gratuitement aux actionnaires de la Société à raison d'un BSA pour une action ordinaire enregistrée comptablement à l'issue de la journée comptable du 25 mai 2018.</p> <p>L'admission des BSA sur Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France a été demandée et est prévue le 28 mai 2018 sous le code ISIN FR0013336427.</p> <p>Les actions émises sur exercice des BSA seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 21 juin 2018 sur la même ligne de cotation que les actions existantes (code ISIN FR0000060303).</p> <p>Mnémonique : FMU.</p> <p>Compartiment : Compartiment A.</p> <p>Code LEI : 969500N2QX5LGFFZ0167</p>
C.2	Devise d'émission	Euro.
C.3	Nombre d'actions émises / Valeur nominale des actions	<p>A la date du Prospectus, le capital de la Société est composé de 106.252.098 actions, d'une valeur nominale de quatre (4) euros chacune, entièrement libérées.</p> <p>En cas d'exercice de l'intégralité des BSA faisant l'objet de l'attribution gratuite aux actionnaires, le nombre d'actions nouvelles en résultant serait de 11.805.788 actions nouvelles, représentant environ 11% du capital actuel de la Société.</p> <p>Une fois émises, les actions nouvelles auront une valeur nominale de quatre (4) euros par action, seront intégralement souscrites, intégralement libérées et de même catégorie que les actions ordinaires existantes de la Société.</p>
C.4	Droits attachés aux BSA et aux actions à émettre sur exercice des BSA	<p>Bons de souscription d'actions</p> <p>Neuf (9) BSA donneront le droit de souscrire à une (1) action nouvelle d'une valeur nominale de quatre (4) euros, moyennant un prix d'exercice de 25,35 euros par action (le « Prix d'Exercice »), faisant apparaître une prime d'émission de 21,35 euros par action.</p> <p>Les BSA pourront être négociés à compter de leur admission sur Euronext Paris durant toute la période de cotation, soit, selon le calendrier indicatif, du 28 mai au 8 juin 2018 (inclus) et ils pourront être exercés du 30 mai 2018 jusqu'au 12 juin 2018.</p> <p>Les BSA ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de BSA permettant la souscription d'une action entière. Dans le cas où un titulaire de BSA ne disposerait pas d'un nombre suffisant de BSA pour souscrire un nombre entier d'actions, il devra faire son affaire de l'acquisition pendant leur période de cotation sur le marché du nombre de BSA nécessaires à la souscription d'un tel nombre entier d'actions. Les BSA formant rompus pourront aussi être cédés sur le marché pendant leur période de cotation (soit entre le 28 mai 2018 et le 8 juin 2018 inclus).</p>

		<p>Les BSA seront exerçables dans les conditions décrites au paragraphe C.16 du présent résumé du Prospectus.</p> <p>Les BSA relatifs aux actions auto-détenues seront vendus sur le marché avant la fin de la période de négociation des BSA ou, à défaut, feront l'objet d'un rachat selon les modalités décrites au paragraphe C.16 du présent résumé du Prospectus.</p> <p>A compter de l'émission des BSA, si la Société procède notamment à l'une des opérations mentionnées aux articles L. 228-99 et L. 228-101 du Code de commerce, le maintien des droits des titulaires de BSA sera assuré conformément auxdits articles. Néanmoins, la Société s'engage à ne procéder à aucune émission d'actions ou de titres donnant accès au capital avant la clôture de la période au cours de laquelle les BSA sont exerçables.</p> <p>Actions nouvelles émises sur exercices des BSA</p> <p>Les actions nouvelles émises sur exercice des BSA seront des actions ordinaires de la Société de même catégorie que les actions existantes de la Société.</p> <p>Elles porteront jouissance courante et conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions.</p> <p>En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - droit à dividendes, étant précisé que l'associé commandité de la Société bénéficie, en application des statuts, d'un dividende précipitaire cumulatif d'un montant de 500.000 euros ; - droit de participation à tout excédent en cas de liquidation ; - droit de vote ; - droit d'information des actionnaires ; et - droit préférentiel de souscription. <p>A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. Les statuts de la Société ne prévoient aucun droit de vote double.</p>
C.5	Restriction imposée à la libre négociabilité des actions	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital social de la Société.
C.6	Demande d'admission aux négociations des actions émises sur exercice des BSA	Les actions émises sur exercice de BSA feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment A) à compter du 21 juin 2018 sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN FR0000060303).
C.7	Politique en matière de dividendes	<p>Les actions nouvelles émises sur exercice des BSA porteront jouissance courante et donneront droit à l'intégralité de toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.</p> <p>Au cours des trois derniers exercices, la Société a distribué un dividende de 1,55 euro par action en 2017, 2016 et 2015 au titre, respectivement, des exercices 2016, 2015 et 2014. Un dividende exceptionnel de 1,55 euro a</p>

		<p>également été versé en 2017 au titre de l'exercice 2016 avec option de paiement en actions.</p> <p>Par ailleurs, l'assemblée générale mixte du 6 avril 2018 a procédé à la distribution de 1,55 euro par action dont le paiement est intervenu le 13 avril 2018.</p> <p>Les statuts de la Société prévoient qu'il est d'abord prélevé, sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, une somme égale à 500.000 euros qui est versée à l'associé commandité ès qualité (FDM Gestion).</p>
C.8	Restrictions applicables à l'exercice des BSA	Sans objet.
C.11	Demande d'admission aux négociations des BSA	Les BSA ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris. Les BSA seront admis et négociés sur Euronext Paris à compter du 28 mai 2018 jusqu'à la clôture de la période de cotation, soit jusqu'au 8 juin 2018 inclus, sous le code ISIN FR0013336427.
C.15	Influence de l'instrument sous-jacent sur la valeur de l'investissement	<p>La valeur des BSA dépend principalement :</p> <p>(i) des caractéristiques propres aux BSA : Prix d'Exercice, parité d'exercice, période d'exercice ; et</p> <p>(ii) des caractéristiques du sous-jacent et des conditions de marché : cours de l'action sous-jacente.</p>
C.16	Période d'exercice et date d'échéance des BSA	<p>Pour exercer leurs BSA, les détenteurs des BSA (actionnaires ou cessionnaires) devront en faire la demande auprès de leur teneur de compte-titres à tout moment entre le 30 mai 2018 et le 12 juin 2018 jusqu'à 17 heures (heure de Paris) et payer le prix correspondant au Prix d'Exercice.</p> <p>Par ailleurs, 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.</p> <p>Les demandes d'exercice des BSA seront irrévocables.</p> <p>Les titulaires initiaux (y compris la Société s'agissant des BSA qui lui auront été attribués au titre des actions auto-détenues) ou cessionnaires de BSA qui n'auront pas exercé tout ou partie de leurs BSA pendant la Période d'Exercice, verront leurs BSA non exercés rachetés dans les conditions suivantes.</p> <p>Faisant application de la possibilité offerte par l'article L. 228-102 du Code de commerce, la totalité des BSA qui n'auront pas été exercés à l'issue de la période d'exercice (en ce compris les BSA formant rompus), soit au plus tard le 12 juin 2018 à 17 heures (heure de Paris), seront rachetés à leurs titulaires initiaux ou cessionnaires (les « BSA Rachetés ») au prix de 0,01 euro par BSA Racheté (le « Prix de Rachat ») par la Société.</p> <p>Pour les besoins des BSA Rachetés pour le compte de Foncière des Régions (ou l'un de ses affiliés), compte tenu de ses engagements tels que mentionnés ci-dessous, ou, le cas échéant, de tout investisseur qui serait choisi librement par le Gérant de la Société, la Société agira 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 l'un de ses affiliés) ou des dits investisseurs.</p> <p>Toutefois, les BSA Rachetés par la Société qui <i>in fine</i> ne seraient pas exercés par Foncière des Régions ou, le cas échéant, tous investisseurs</p>

		<p>choisis discrétionnairement par le Gérant de la Société, conformément aux paragraphes ci-dessus, seront annulés.</p> <p>Le Prix de Rachat sera versé le 21 juin 2018 (au plus tard) aux établissements teneurs de comptes pour le compte des titulaires des BSA Rachetés.</p>
C.17	Procédure de règlement des BSA	Sans objet.
C.18	Modalités relatives au produit des BSA	Les BSA faisant l'objet d'une attribution gratuite, leur émission ne dégagera aucun produit.
C.19	Prix d'exercice des BSA	<p>L'exercice de neuf (9) BSA permet de souscrire à une (1) action nouvelle d'une valeur nominale de quatre (4) euros, moyennant un Prix d'Exercice de 25,35 euros par action (le « Prix d'Exercice »).</p> <p>Le prix de souscription des actions à émettre sur exercice des BSA correspond à l'ANR EPRA NNAV (actif net réévalué triple net) de la Société au 31 décembre 2017.</p> <p>Sur la base du cours de clôture de l'action Foncière des Murs qui s'élève à 26,70 euros au 23 mai 2018, le prix d'exercice des BSA fait apparaître une décote faciale sur le cours de (5,06%) et une décote faciale sur le cours ex-BSA de (4,57%).</p>
C.20	Sous-jacent des BSA	Actions ordinaires de la Société conférant les droits décrits au paragraphe C.4 du présent résumé du Prospectus.
SECTION D – RISQUES		
D.1	Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité	<p>Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risque auxquels Foncière des Murs est exposée, décrits dans le Document de Référence et qui incluent les principaux facteurs de risque suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - risques liés à l'évolution du marché de l'immobilier : en raison des fluctuations du marché immobilier, la Société pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie locative et ses investissements à des conditions de marché favorables. Les paramètres dont la variation est susceptible de modifier la valorisation du patrimoine restent limités à l'évolution des taux de capitalisation et à l'évolution des valeurs locatives. L'incertitude du contexte actuel de l'économie pourrait avoir des conséquences négatives sur la consommation des ménages et des entreprises ; - risques locatifs liés à l'exposition du Groupe au risque d'impayés des locataires et également au risque de concentration des locataires ; - risques liés au régime SIIC; la Société est assujettie au statut fiscal des SIIC lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés. L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (<i>exit tax</i>) au taux réduit de 19%, payable sur quatre ans, sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. En contrepartie de son régime d'exonération, la Société s'engage à distribuer 95% des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 60% des plus-values de cessions et 100 % des dividendes perçus de filiales soumises au régime SIIC ; et

		<ul style="list-style-type: none"> - risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de la Société, liés à la dépendance vis-à-vis de Foncière des Régions pour certaines prestations et au statut de société en commandite par actions de la Société, dont FDM Gestion (dont Foncière des Régions est l'unique actionnaire) est l'unique associé commandité et gérant.
D.3	Principaux risques propres aux BSA et aux actions issues de l'exercice des BSA	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux BSA figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le marché des BSA pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ; - les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs BSA verraient leur participation dans le capital de la Société diluée ; - depuis le 1er janvier 2014, les BSA n'étant plus éligibles aux Plans d'Epargne en Actions, les BSA seront inscrits et conservés sur un compte titres ordinaire. En conséquence, les actions nouvelles provenant de l'exercice de ces BSA seront également inscrites sur un compte titres ordinaire ; - la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ; - des ventes d'actions de la Société ou de BSA pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des BSA s'agissant des BSA, et pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou la valeur des BSA ; - le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en dessous du prix d'émission des actions nouvelles émises sur exercice des BSA ; - en cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les BSA pourraient perdre de leur valeur ; - les porteurs de BSA devront faire leur affaire du règlement des rompus en cas d'exercice des BSA ; et - les actions de la Société pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne.
D.6	Risque pour un investisseur de perdre tout ou partie de son investissement	Sans objet.
SECTION E - OFFRE		
E.1	Montant total du produit de l'émission et estimation des dépenses totales liées à l'émission	<ul style="list-style-type: none"> - Produit brut maximum de l'augmentation de capital en cas d'exercice de l'intégralité des BSA : 299.276.725,80 millions d'euros. - Estimation des dépenses liées à l'émission : environ 0,8 million d'euros. - Produit net maximum estimé de l'augmentation de capital en cas d'exercice de l'intégralité des BSA : environ 298,4 millions d'euros.
E.2 a	Raisons de l'offre / Utilisation du	La présente émission doit permettre à la Société de financer en partie l'acquisition annoncée le 3 mai 2018 pour un montant de 858 M€ (soit 976 M€) d'un portefeuille de quatorze hôtels de 4* ou 5*, totalisant 2.638 chambres et bénéficiant de localisations prime au cœur des métropoles

	produit de l'émission	<p>britanniques. Neuf sont situés en Angleterre (Birmingham, Leeds, Liverpool, Londres, Manchester, Oxford, Wotton et York), quatre sont en Ecosse (Edimbourg, Glasgow) et un au Pays-de-Galles (Cardiff). Ce portefeuille, dont un établissement est en développement, est opéré sous la marque Principal Hotels Company.</p> <p>Cette acquisition serait financée par ailleurs à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 454 M€ par de la dette bancaire ; et - 223 M€ par la trésorerie de la Société résultant de diverses ventes. <p>L'impact sur la LTV droits inclus de l'opération d'acquisition et de l'augmentation de capital est une hausse de 4 points de LTV, soit un LTV de 42%.</p>
E.2 b	Raison de l'offre des BSA	Se reporter au E.2 a du présent résumé du Prospectus.
E.3	Modalités et conditions de l'offre	<p>Nombre de BSA à émettre et parité d'attribution : 106.252.098 BSA attribués aux actionnaires enregistrés comptablement le 25 mai 2018, à raison d'un BSA pour une action détenue.</p> <p>Les 3.946 BSA relatifs aux actions auto-détenues seront vendus sur le marché avant la fin de la période de négociation des BSA ou, à défaut, feront l'objet d'un rachat selon les modalités décrites au paragraphe C.16 du présent résumé du Prospectus.</p> <p>Neuf (9) BSA donneront le droit de souscrire à une (1) action nouvelle d'une valeur nominale de quatre (4) euros, au Prix d'Exercice de 25,35 euros par action.</p> <p>L'exercice de la totalité des 106.252.098 BSA (correspondant à la totalité des BSA émis) est susceptible de donner lieu à l'émission de 11.805.788 actions nouvelles de la Société.</p> <p>Valeur théorique du BSA</p> <p>Sur la base (i) du cours de référence de l'action Foncière des Murs qui s'élève à 26,70 euros au 23 mai 2018, (ii) du Prix d'Exercice des BSA de 25,35 euros et (iii) de la parité d'exercice de neuf (9) BSA pour souscrire une (1) action de la Société, la valeur théorique du BSA ressort à 0,135 euro.</p> <p>Intentions d'exercice des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</p> <p>Les principaux actionnaires de la Société, Foncière des Régions, Crédit Agricole Assurances (pour son propre compte et pour le compte de ses filiales Predica, Pacifica et Spirica), Cardif Assurance Vie, Groupe Generali Vie, ACM Vie, Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap, se sont chacun engagés, de manière irrévocable, à souscrire à l'augmentation de capital à concurrence respectivement des montants figurants dans le tableau ci-dessous et, dans ce cadre, à exercer la totalité des BSA (hors BSA formant rompus) qui leur seront attribués au titre de leur participation actuelle au capital de la Société (et, le cas échéant, pour Foncière des Régions des BSA qu'elle aurait rachetés, en ce compris les BSA formant rompus), et souscrire aux actions de la Société auxquelles ces BSA donnent droit dans la limite des montants de souscription que chacun s'est respectivement engagé à souscrire.</p> <p>Au total, ces engagements portent sur un montant de 301.000.000 d'euros, représentant plus de 100% du montant maximal de l'augmentation de capital.</p>

Compte tenu de ces engagements, la Société est assurée de réaliser l'augmentation de capital envisagée dans sa totalité.

Investisseur	Montant de l'engagement de souscription ⁽¹⁾
Foncière des Régions	138.000.000 €
Crédit Agricole Assurances	50.000.000 €
Cardif Assurance Vie	33.000.000 €
Groupe Générali Vie	26.000.000 €
ACM Vie	24.000.000 €
Caisse des Dépôts et Consignations	15.000.000 €
Sogécap	15.000.000 €
Total	301.000.000 €

(1) Ces engagements intègrent, le cas échéant, le coût d'acquisition des BSA Rachetés.

La Société n'a pas connaissance de l'intention de ses autres actionnaires ou mandataires sociaux quant à leur participation à la présente augmentation de capital.

Garantie

L'augmentation de capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription qui couvrent 100% du montant de l'augmentation de capital dans les conditions décrites ci-dessus. Ces engagements ne constituent toutefois pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte au public

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du Prospectus, l'offre ou la vente des BSA ou des actions à émettre sur exercice des BSA, peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique.

Calendrier indicatif

24 mai 2018 :	Décision du Gérant de lancement et de fixation des caractéristiques de l'augmentation de capital. Visa de l'AMF sur le Prospectus.
25 mai 2018 :	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus. <i>Record date</i> pour l'attribution des BSA. Diffusion par Euronext de l'avis d'émission et d'admission aux négociations des BSA sur Euronext Paris.
28 mai 2018 :	Livraison des BSA et admission des BSA aux négociations sur Euronext Paris. Ouverture de la période de cotation et de négociation des BSA.

		<table border="1"> <tr> <td>30 mai 2018 :</td> <td>Ouverture de la période d'exercice des BSA.</td> </tr> <tr> <td>8 juin 2018</td> <td>Fin de la période de cotation et de négociation des BSA.</td> </tr> <tr> <td>12 juin 2018</td> <td>Fin de la période d'exercice des BSA.</td> </tr> <tr> <td>19 juin 2018 :</td> <td>Résultat de la centralisation de l'exercice des BSA. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles émises sur exercice des BSA et indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital.</td> </tr> <tr> <td>21 juin 2018 :</td> <td>Règlement-livraison des actions nouvelles. Admission des actions nouvelles émises sur exercice des BSA aux négociations sur Euronext Paris. Versement du Prix de Rachat des BSA Rachetés.</td> </tr> </table> <p>Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet (www.fonciere-des-murs.fr) et d'un avis diffusé par Euronext Paris.</p> <p>Intermédiaires financiers</p> <p>Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : les demandes d'exercice des BSA seront reçues jusqu'au 12 juin 2018 (inclus) par les intermédiaires financiers teneurs de comptes.</p> <p>Actionnaires au nominatif pur : les demandes d'exercice des BSA seront reçues par CM-CIC Market Solutions jusqu'au 12 juin 2018 inclus.</p> <p>Établissement centralisateur : CM-CIC Market Solutions.</p> <p>Coordinateurs Globaux et Chefs de File Teneurs de Livre Associés</p> <p>BNP Paribas Crédit Agricole Corporate and Investment Bank</p>	30 mai 2018 :	Ouverture de la période d'exercice des BSA.	8 juin 2018	Fin de la période de cotation et de négociation des BSA.	12 juin 2018	Fin de la période d'exercice des BSA.	19 juin 2018 :	Résultat de la centralisation de l'exercice des BSA. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles émises sur exercice des BSA et indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital.	21 juin 2018 :	Règlement-livraison des actions nouvelles. Admission des actions nouvelles émises sur exercice des BSA aux négociations sur Euronext Paris. Versement du Prix de Rachat des BSA Rachetés.
30 mai 2018 :	Ouverture de la période d'exercice des BSA.											
8 juin 2018	Fin de la période de cotation et de négociation des BSA.											
12 juin 2018	Fin de la période d'exercice des BSA.											
19 juin 2018 :	Résultat de la centralisation de l'exercice des BSA. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles émises sur exercice des BSA et indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital.											
21 juin 2018 :	Règlement-livraison des actions nouvelles. Admission des actions nouvelles émises sur exercice des BSA aux négociations sur Euronext Paris. Versement du Prix de Rachat des BSA Rachetés.											
E.4	Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission	<p>Les Coordinateurs globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre et/ou certaines sociétés de leurs groupes respectifs ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers d'investissements, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés de son Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p> <p>Les intentions de souscription des membres du Conseil de surveillance de la Société, ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci, sont décrites ci-dessus.</p> <p>Foncière des Régions détient 42,02% du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018 et est son actionnaire principal et l'actionnaire à 100% de son gérant commandité, FDM Gestion. En outre, Foncière des Régions est membre du Conseil de surveillance de la Société.</p> <p>Crédit Agricole Corporate & Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme Predica, Pacifica et Spirica.</p>										

		<p>Au total, le groupe Crédit Agricole détient 16,69% du capital et des droits de vote de Foncière des Murs (Predica, Pacifica et Spirica détiennent respectivement 14,59%, 1,48% et 0,62% du capital et des droits de vote de Foncière des Murs) au 30 avril 2018.</p> <p>Predica, représentée par M. Emmanuel Chabas, est membre du Conseil de surveillance de Foncière des Murs. Françoise Debrus, directeur des investissements au sein de Crédit Agricole Assurances, est membre du Conseil de surveillance et présidente du Comité d'audit de Foncière des Murs.</p> <p>Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas, détient 10,85 % du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018. Cardif Assurance Vie, représentée par Nathalie Robin, est membre du Conseil de surveillance de la Société.</p> <p>Groupe Generali Vie détient 8,51% du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018 et est membre du Conseil de surveillance de la Société, au sein duquel il est représenté par Monsieur Sébastien Pezet.</p> <p>ACM Vie, détient 7,93 % du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018, et est membre du Conseil de surveillance de la Société au sein duquel elle est représentée par Monsieur François Morrisson.</p> <p>La Caisse des Dépôts et Consignations détient 5% du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018 et est membre du Conseil de surveillance de la Société au sein duquel elle est représentée par Monsieur Arnaud Taverne.</p> <p>Sogecap détient 5% du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018 et est membre du Conseil de surveillance de la Société au sein duquel elle est représentée par Monsieur Yann Briand.</p>
E.5	<p>Personne ou entité offrant de vendre des actions / Convention de blocage</p>	<p>Personne ou entité offrant de vendre ses actions</p> <p>Les 3.946 BSA relatifs aux actions auto-détenues seront vendus sur le marché avant la fin de la période de négociation des BSA ou, à défaut, feront l'objet d'un rachat selon les modalités décrites au paragraphe C.16 du présent résumé du Prospectus.</p> <p>Engagement d'abstention de la Société</p> <p>90 jours calendaires sous réserve de certaines exceptions.</p> <p>Engagements de conservation des principaux actionnaires</p> <p>Dans le cadre de l'augmentation de capital, les principaux actionnaires de la Société ont souscrit des engagements de conservation envers la Société et les Coordinateurs Globaux et Chefs de File Teneurs de Livre Associés à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et pendant une période de cent quatre-vingt (180) jours calendaires suivant la date de clôture de la période de négociation des BSA, sauf accord exprès du Gérant de la Société et sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p>

<p>E.6</p>	<p>Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre</p>	<p>Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres</p> <p>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 :</p> <table border="1" data-bbox="523 459 1433 748"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Quote-part des capitaux propres par action (en euros)⁽¹⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles</td> <td style="text-align: right;">25.54</td> </tr> <tr> <td>Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 11.805.788 actions nouvelles</td> <td style="text-align: right;">25.51</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.</p> <p>Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire</p> <p>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 :</p> <table border="1" data-bbox="523 1061 1433 1350"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Participation de l'actionnaire (en %)⁽¹⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles</td> <td style="text-align: right;">1,00%</td> </tr> <tr> <td>Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 11.805.788 actions nouvelles</td> <td style="text-align: right;">0,90%</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.</p>		Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾	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		Participation de l'actionnaire (en %) ⁽¹⁾	Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	1,00%	Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 11.805.788 actions nouvelles	0,90%
	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾													
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													
	Participation de l'actionnaire (en %) ⁽¹⁾													
Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	1,00%													
Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 11.805.788 actions nouvelles	0,90%													
<p>E.7</p>	<p>Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur</p>	<p>Sans objet.</p>												

TABLE DES MATIERES

1	PERSONNES RESPONSABLES	26
1.1	RESPONSABLE DU PROSPECTUS	26
1.2	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS	26
1.3	RESPONSABLE DE L'INFORMATION	26
2	FACTEURS DE RISQUES DE MARCHÉ POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES.....	27
3	INFORMATIONS DE BASE.....	30
3.1	DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET	30
3.2	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES ET ENDETTEMENT	30
3.3	INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION	31
3.4	RAISONS DE L'EMISSION ET UTILISATION DU PRODUIT	32
4	INFORMATION SUR LES TITRES DEVANT ÊTRE OFFERTS ET ADMIS AUX NÉGOCIATIONS SUR EURONEXT PARIS	33
4.1	NATURE, CATEGORIE ET DATE DE JOUISSANCE DES BSA DEVANT ETRE ATTRIBUES ET DES ACTIONS EMISES SUR EXERCICE DES BSA ET ADMISES A LA NEGOCIATION	33
4.1.1	Les BSA.....	33
4.1.2	Les actions émises sur exercice des BSA	33
4.2	DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS.....	33
4.3	FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES BSA ET DES ACTIONS NOUVELLES	33
4.3.1	Les BSA.....	33
4.3.2	Les actions nouvelles émises sur exercice des BSA	34
4.4	DEVISE D'EMISSION.....	34
4.5	DROITS ATTACHES AUX BSA ET AUX ACTIONS NOUVELLES	34
4.5.1	Bons de souscription d'actions	34
4.5.2	Actions nouvelles.....	35
4.6	AUTORISATIONS.....	37
4.6.1	Résolution de l'assemblée générale de la Société	37
4.6.2	Décision du Conseil de surveillance.....	39
4.6.3	Décision du Gérant.....	39
4.7	DATE PREVUE D'EMISSION DES BSA ET DES ACTIONS NOUVELLES.....	39
4.8	RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES BSA ET DES ACTIONS NOUVELLES	40
4.9	REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRE PUBLIQUE	40
4.9.1	Offre publique obligatoire	40
4.9.2	Offre publique de retrait et retrait obligatoire.....	40
4.10	OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT LANCEES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'EMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS	40
4.11	REGIME FISCAL DES BSA ET DES ACTIONS NOUVELLES.....	40
4.11.1	Régime fiscal des BSA	41
4.11.2	Régime fiscal des actions émises sur exercice des BSA.....	42
5	CONDITIONS DE L'OFFRE	47
5.1	CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION.....	47
5.1.1	Conditions de l'offre.....	47
5.1.2	Montant de l'émission.....	47
5.1.3	Période d'exercice des BSA et modalités de souscription – Rachats des BSA.....	47
5.1.4	Calendrier indicatif.....	49
5.1.5	Valeur Théorique des BSA et paramètres influençant la valeur des BSA	49

5.1.6	Incidence de l'exercice des BSA	50
5.1.7	Révocation/suspension de l'augmentation de capital découlant de l'exercice des BSA	50
5.1.8	Réduction de la souscription	50
5.1.9	Montant minimum ou maximum d'une souscription	50
5.1.10	Délai de rétractation des ordres de souscription	50
5.1.11	Date limite de versement des fonds et modalités de livraison des actions nouvelles issues de l'exercice des BSA.....	50
5.1.12	Date et modalités de publication de l'offre	50
5.1.13	Procédure d'exercice et de négociabilité des BSA	51
5.2	PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES	51
5.2.1	Catégories d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre est ouverte - Restrictions applicables à l'offre.....	51
5.2.2	Intentions d'exercice des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance	53
5.2.3	Information pré-allocation.....	54
5.2.4	Notification aux souscripteurs	54
5.2.5	Dispositif de sur-allocation et/ou de rallonge	54
5.3	FIXATION DU PRIX	54
5.3.1	Prix d'exercice des BSA	54
5.3.2	Publication du prix de l'offre	55
5.3.3	Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription.....	55
5.3.4	Disparité de prix.....	55
5.4	PLACEMENT ET PRISE FERME.....	55
5.4.1	Coordinateurs Globaux et Chefs de File Teneurs de Livre Associés	55
5.4.2	Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions	56
5.4.3	Garantie – Engagement d'abstention.....	56
5.4.4	Date de signature du contrat de garantie	57
6	ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION.....	58
6.1	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS	58
6.2	PLACE DE COTATION	58
6.3	OFFRES SIMULTANÉES D' ACTIONS FONCIERE DES MURS.....	58
6.4	CONTRAT DE LIQUIDITE	58
6.5	STABILISATION – INTERVENTION SUR LE MARCHÉ.....	58
7	DÉTENTEURS DE TITRES SOUHAITANT LES VENDRE ET CONVENTIONS DE RESTRICTIONS DE CESSION	58
7.1	PERSONNES OU ENTITES SOUHAITANT VENDRE DES VALEURS MOBILIERES.....	58
7.2	NOMBRE ET CATEGORIE DE VALEURS MOBILIERES OFFERTES PAR LES DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE	58
7.3	ENGAGEMENTS D'ABSTENTION ET DE CONSERVATION DES TITRES	58
8	DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE	58
9	DILUTION.....	60
9.1	INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES	60
9.2	INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE	60
9.3	INCIDENCE SUR LA REPARTITION DU CAPITAL DE LA SOCIETE.....	61
10	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	64
10.1	CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE	64
10.2	RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES.....	64
10.3	RAPPORT D'EXPERT	64

10.4 INFORMATIONS PROVENANT D'UN TIERS 64

10.5 MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE..... 65

10.5.1 Communiqué de presse en date du 27 mars 2018 65

10.5.2 Communiqué de presse en date du 3 mai 2018 65

10.6 EQUIVALENCE D'INFORMATION..... 68

NOTE

Dans le Prospectus, la société Foncière des Murs est dénommée la « **Société** » ou « **Foncière des Murs** ». Le « **Groupe** » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales.

Le Prospectus contient des indications sur le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière, la trésorerie et les objectifs du Groupe. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir », ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par le Groupe. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire.

Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date du Prospectus. A l'exception de toute obligation légale ou réglementaire qui lui serait applicable, le Groupe ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement dans ses objectifs ou dans les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus. Le Groupe peut ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une prévision ou garantie de résultats réels.

Les investisseurs sont invités à lire attentivement les facteurs de risque décrits aux paragraphes 1.6.1 et 1.6.3 du Document de Référence, et au paragraphe 2 « Facteurs de risques de marché pouvant influencer sensiblement sur les valeurs mobilières offertes » de la Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, les résultats ou la situation financière du Groupe. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par le Groupe à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable.

1 PERSONNES RESPONSABLES

1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

FDM Gestion, SAS (450 140 298 RCS Paris), 30, avenue Kléber 75116 Paris,
Gérant commandité de Foncière des Murs,
Elle-même représentée par Dominique Ozanne, Président

1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le Prospectus ainsi qu'à la lecture de l'ensemble du Prospectus. »

Monsieur Dominique Ozanne
Président de FDM Gestion
Gérant commandité de Foncière des Murs

1.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Monsieur Dominique Ozanne
Président de FDM Gestion
Gérant commandité de Foncière des Murs

30, avenue Kléber
75116 Paris
Tél : + 33 (1) 58 97 54 20
dominique.ozanne@fdr.fr

2 FACTEURS DE RISQUES DE MARCHÉ POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES

En complément des facteurs de risque décrits aux paragraphes 1.6.1 et 1.6.3 du Document de Référence, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risque suivants et des autres informations contenues dans le Prospectus avant de procéder à toute décision d'investissement. Un investissement dans les titres de la Société implique des risques. L'ensemble des risques significatifs que la Société a identifiés à la date du Prospectus sont décrits dans le Document de Référence tel que complété par les informations ci-dessous. Toutefois, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient également perturber ou avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou le prix de marché de ses actions. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient en être significativement affectés. Dans une telle éventualité, le prix de marché des actions de la Société pourrait baisser, et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société.

Le marché des BSA pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité

La période de négociation des BSA sur Euronext Paris est prévue du 28 mai 2018 au 8 juin 2018 inclus, tandis que la période d'exercice des BSA sera ouverte du 30 mai 2018 au 12 juin 2018. Aucune assurance ne peut toutefois être donnée quant au fait qu'un marché des BSA se développera. Si ce marché se développe, les BSA pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des BSA dépendra du prix du marché des actions Foncière des Murs. En cas de baisse du prix de marché des actions Foncière des Murs, les BSA pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de BSA qui ne souhaiteraient pas exercer leurs BSA pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché, étant précisé que la totalité des BSA non exercés, à l'issue de la période d'exercice, seront rachetés, à prix unitaire de 0,01 €, à leurs titulaires 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, le cas échéant, de tous investisseurs choisis discrétionnairement par le Gérant de la Société.

Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs BSA verraient leur participation dans le capital de la Société diluée

Les actionnaires n'exerçant pas leurs BSA verront leur pourcentage de participation dans le capital social et les droits de vote de la Société diminuer. Par ailleurs, dans l'hypothèse où des titulaires de BSA décidaient de vendre ceux-ci, la rémunération éventuelle qu'ils recevraient en contrepartie pourrait être insuffisante pour compenser cette dilution. Si des actionnaires décidaient de garder leurs BSA jusqu'à la fin de la période de souscription sans les exercer, leurs droits deviendraient caducs.

La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document de Référence faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

Des ventes d'actions de la Société ou de BSA pourraient intervenir sur le marché pendant la période de négociation des BSA, s'agissant des BSA, et pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des BSA

La vente d'actions de la Société ou de BSA sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, pendant ou après la période de souscription s'agissant des actions ou pendant la période de négociation des BSA, s'agissant des BSA, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des BSA. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou des BSA des ventes d'actions ou de BSA par ses actionnaires.

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en dessous du prix d'émission des actions nouvelles émises sur exercice des BSA

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période d'exercice des BSA pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des actions nouvelles. Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix d'émission des actions nouvelles issues de l'exercice des BSA. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des BSA par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des BSA, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix d'émission des actions nouvelles issues de l'exercice des BSA.

En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les BSA pourraient perdre de leur valeur

Le prix du marché des BSA dépendra notamment du prix du marché des actions de la Société. Une baisse du prix du marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des BSA.

Les BSA ne sont plus éligibles aux Plans d'Epargne en Actions (« PEA »)

Depuis le 1er janvier 2014, les BSA ne sont plus éligibles aux PEA. Les BSA, au moment de leur détachement, devront être inscrits et conservés sur un compte-titres ordinaire du porteur du BSA. En cas d'absence d'un tel compte, le porteur du BSA ne pourra exercer ou vendre ces BSA.

Les porteurs de BSA devront faire leur affaire du règlement des rompus en cas d'exercice des BSA

Tout actionnaire ne détenant pas au moins neuf (9) BSA (ou un multiple de 9), après l'attribution gratuite des BSA à raison d'un BSA pour une action enregistrée comptablement à l'issue de la journée comptable du 25 mai 2018, ne pourra exercer la totalité de ses BSA. Les actionnaires devront faire leur affaire personnelle de l'acquisition, pendant la période de négociation des BSA sur Euronext Paris, du nombre de BSA nécessaire à la souscription d'un nombre entier d'actions nouvelles. Les BSA formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des BSA.

Les actions de la Société pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne

L'attention des détenteurs potentiels des actions nouvelles est attirée sur le fait que, le 14 février 2013, la Commission européenne a publié une proposition de directive (la « **Proposition de la Commission** ») pour une taxe sur les transactions financières Européenne (la « **TTF Européenne** ») commune en Belgique, Allemagne, Estonie, Grèce, Espagne, France, Italie, Autriche, Portugal, Slovaquie et Slovaquie (les « **Etats membres participants** ») qui, si elle était adoptée et transposée en France se substituerait à la TTF française. En mars 2016, l'Estonie a indiqué sa décision de ne pas participer à la TTF Européenne.

La TTF Européenne pourrait, si elle était adoptée dans sa forme actuellement envisagée, s'appliquer, dans certaines circonstances, à certaines transactions impliquant les actions de la Société.

Aux termes de la Proposition de la Commission, la TTF Européenne pourrait s'appliquer dans certaines circonstances à des personnes qui sont situées au sein ou hors des Etats membres participants. En principe, elle devrait s'appliquer à toute transaction financière dès lors qu'au moins une des parties à la transaction est établie sur le territoire d'un Etat membre participant et qu'un établissement financier établi sur le territoire d'un Etat Membre participant est partie à la transaction, pour son compte ou pour le compte d'un tiers, ou agit au nom d'une partie à la transaction. Une institution financière peut être, ou réputée être, "établie" dans un Etat membre participant dans un grand nombre de circonstances, notamment (a) en effectuant une transaction avec une personne établie dans un Etat membre participant ou (b) lorsque l'instrument financier qui fait l'objet des transactions est émis dans un Etat membre participant.

La TTF Européenne ne devrait pas s'appliquer aux transactions sur le marché primaire visées à l'article 5 (c) du Règlement (CE) 1287/2006 de la Commission du 10 août 2006, incluant la souscription et l'allocation d'instruments financiers dans le cadre de leur émission. La TTF Européenne serait payable par chaque établissement financier établi, ou réputé établi, dans un Etat membre participants dès lors qu'il serait partie à la transaction, qu'il agit pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers, ou agit pour le compte d'une partie à la transaction, ou que la transaction a été effectuée pour son propre compte.

Cependant, la Proposition de la Commission reste soumise à des négociations entre les Etats membres participants et le champ d'application de cette taxe est incertain. D'autres Etats membres pourraient décider d'y participer.

Ces taxes pourraient augmenter les coûts transactionnels liés aux achats et ventes d'actions de la Société et pourraient réduire la liquidité du marché pour les actions de la Société. Il est conseillé aux détenteurs potentiels des actions de la Société de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer des conséquences potentielles de la TTF Européenne.

3 INFORMATIONS DE BASE

3.1 DÉCLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

Avant prise en compte de l'augmentation de capital objet de la présente Note d'Opération, la Société atteste que de son point de vue, elle ne dispose pas d'un fonds de roulement net consolidé suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus.

Cette insuffisance du fonds de roulement net consolidé est due à l'engagement ferme souscrit par la Société le 3 mai 2018 d'acquérir un portefeuille de 14 hôtels au Royaume-Uni pour un prix d'environ 976 M€ et devrait survenir le 28 juin 2018, date prévue pour finaliser cette acquisition.

Le montant nécessaire pour combler l'insuffisance en fonds de roulement au 28 juin 2018 est estimé, en l'absence de réalisation de l'augmentation de capital, à 224 M€.

La réalisation effective de la présente augmentation de capital permet de financer cette insuffisance, étant précisé qu'à ce titre la Société a obtenu des engagements de souscription fermes et irrévocables de ses principaux actionnaires dont le montant représente plus de 100% de ladite augmentation de capital.

Ainsi, la réalisation à 100% de l'augmentation de capital objet de la présente Note d'Opération permettra à la Société de disposer d'un fonds de roulement net consolidé suffisant au regard de ses obligations au cours de douze prochains mois suivant la date du Prospectus

3.2 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS ET ENDETTEMENT

Conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority*) (ESMA/2013/319/§127), le tableau ci-dessous présente la situation des capitaux propres consolidés de la Société et de l'endettement financier net consolidé au 31 mars 2018.

<i>(Données consolidées en millions d'euros)</i>	31 décembre 2017 (pro forma)	31 mars 2018	Variation
1. Capitaux propres et endettement financier			
Total de la dette financière courante	50.5	27.6	-22.9
Cautionnée	0.0	0.0	
Garantie	50.5	27.6	
Non garantie et non cautionnée	0.0	0.0	
Total de la dette financière non courante	2 219.0	2 155.6	-63.4
Cautionnée	0.0	0.0	
Garantie	1 969.0	1 905.6	
Non garantie et non cautionnée	250.0	250.0	
Capitaux propres part du Groupe (hors résultat de la période)	2 446.2	2 713.2	267.0
Capital	425.0	425.0	
Réserve légale	33.3	33.3	
Autres réserves (primes d'émission et réserves consolidées)	1 987.9	2 254.9	
2. Endettement financier net			
A. Trésorerie	122.3	123.8	
B. Equivalent de trésorerie	0.0	0.0	
C. Titres de placement	0.0	0.0	
D. Trésorerie et équivalents de trésorerie (A + B + C)	122.3	123.8	1.5

E. Créances financières à court terme	0.7	0.7	
F. Dettes bancaires à court terme	0.0	0.0	
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	50.5	27.6	
H. Autres dettes financières à court terme	0.0	0.0	
I. Dettes financières courantes à court terme (F + G + H)	50.5	27.6	-22.9
J. Endettement financier net à court terme (I - E - D)	-72.5	-96.9	
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	1 778.6	1 709.0	
L. Emprunts obligataires émis	386.6	386.6	
M. Autres emprunt à plus d'un an	53.8	60.0	
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K + L + M)	2 219.0	2 155.5	-63.4
O. Dette financière nette (J + N)	2 146.5	2 058.7	-87.8

A la date du Prospectus, il n'existe pas de dettes indirectes ou inconditionnelles.

3.3 INTÉRÊT DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT À L'ÉMISSION

Les Coordinateurs globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre et/ou certaines sociétés de leurs groupes respectifs ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers d'investissements, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés de son Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

Les intentions de souscription des membres du Conseil de surveillance de la Société, ou des actionnaires de la Société qui y sont représentés, sont décrites à la section 5.2.2 de la Note d'Opération.

Foncière des Régions détient 42,02% du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018 et est son actionnaire principal et l'actionnaire à 100% de son gérant commandité, FDM Gestion. En outre, Foncière des Régions est membre du Conseil de surveillance de la Société.

Crédit Agricole Corporate & Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme Predica, Pacifica et Spirica.

Au total, le groupe Crédit Agricole détient 16,69% du capital et des droits de vote de Foncière des Murs (Predica, Pacifica et Spirica détiennent respectivement 14,59%, 1,48% et 0,62% du capital et des droits de vote de Foncière des Murs) au 30 avril 2018.

Predica, représentée par M. Emmanuel Chabas, est membre du Conseil de surveillance de Foncière des Murs. Françoise Debrus, directeur des investissements au sein de Crédit Agricole Assurances, est membre du Conseil de surveillance et présidente du Comité d'audit de Foncière des Murs.

Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas, détient 10,85 % du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018. Cardif Assurance Vie, représentée par Nathalie Robin, est membre du Conseil de surveillance ainsi que du Comité d'Audit de la Société.

Groupe Générali Vie détient 8,51% du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018 et est membre du Conseil de surveillance de la Société, au sein duquel il est représenté par Monsieur Sébastien Pezet.

ACM Vie, détient 7,93 % du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018, et est membre du Conseil de surveillance de la Société au sein duquel elle est représentée par Monsieur François Morrisson

La Caisse des Dépôts et Consignations détient 5% du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018 et est membre du Conseil de surveillance de la Société au sein duquel elle est représentée par Monsieur Arnaud Taverne.

Sogecap détient 5% du capital et des droits de vote de la Société au 30 avril 2018 et est membre du Conseil de surveillance de la Société au sein duquel elle est représentée par Monsieur Yann Briand.

3.4 RAISONS DE L'ÉMISSION ET UTILISATION DU PRODUIT

Le produit maximum net estimé de l'augmentation de capital en cas d'exercice de l'intégralité des BSA est d'environ 298,5 millions d'euros.

La présente émission doit permettre à la Société de financer en partie l'acquisition annoncée le 3 mai 2018 pour un montant de 858 M£ (soit 976 M€) d'un portefeuille de quatorze hôtels de 4* ou 5*, totalisant 2.638 chambres et bénéficiant de localisations prime au cœur des métropoles britanniques. Neuf sont situés en Angleterre (Birmingham, Leeds, Liverpool, Londres, Manchester, Oxford, Wotton et York), quatre sont en Ecosse (Edimbourg, Glasgow) et un au Pays-de-Galles (Cardiff). Ce portefeuille, dont un établissement est en développement, est opéré sous la marque Principal Hotels Company.

Cette acquisition serait financée par ailleurs à hauteur de :

- 454 M€ par de la dette bancaire ; et
- 223 M€ par la trésorerie de la Société résultant de diverses ventes.

L'impact sur la LTV droits inclus de l'opération d'acquisition et de l'augmentation de capital est une hausse de 4 points de LTV, soit un LTV de 42%.

4 INFORMATION SUR LES TITRES DEVANT ÊTRE OFFERTS ET ADMIS AUX NÉGOCIATIONS SUR EURONEXT PARIS

4.1 NATURE, CATÉGORIE ET DATE DE JOUISSANCE DES BSA DEVANT ÊTRE ATTRIBUÉS ET DES ACTIONS EMISES SUR EXERCICE DES BSA ET ADMISES À LA NÉGOCIATION

4.1.1 Les BSA

Les BSA émis par la Société et attribués gratuitement à ses actionnaires constituent des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

L'attribution gratuite des BSA sera effectuée au bénéfice des actionnaires de la Société à raison d'un BSA pour une action ordinaire enregistrée comptablement à l'issue de la journée comptable du 25 mai 2018.

Les 3.946 BSA relatifs aux actions auto-détenues seront vendus sur le marché avant la fin de la période de négociation des BSA ou, à défaut, feront l'objet d'un rachat selon les modalités décrites à la section 5.1.3.4 « *Rachat des BSA non exercés* ».

L'admission des BSA sur Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France a été demandée et est prévue le 28 mai 2018 sous le code ISIN FR0013336427. Les BSA seront admis aux négociations uniquement sur Euronext Paris dès leur émission et leur attribution.

4.1.2 Les actions émises sur exercice des BSA

Les actions nouvelles émises par la Société sur exercice des BSA, seront de même catégorie et seront assimilées dès leur émission aux actions Foncière des Murs déjà admises aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment A).

Elles porteront jouissance à compter de leur émission et conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions.

Les actions émises sur exercice des BSA seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 21 juin 2018 sur la même ligne de cotation que les actions existantes (code ISIN FR0000060303).

4.2 DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Les BSA et les actions émises par la Société sur exercice des BSA, sont émis dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social de Foncière des Murs lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

4.3 FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES BSA ET DES ACTIONS NOUVELLES

4.3.1 Les BSA

Les BSA seront délivrés sous la forme au porteur à l'exception de ceux délivrés aux titulaires d'actions inscrites sous la forme nominative pure, qui seront délivrés sous cette forme. Conformément aux dispositions de l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, ils seront obligatoirement inscrits en compte-titres tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires de BSA seront représentés par une inscription en compte à leur nom dans les livres :

- de CM-CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris, mandaté par la Société, pour les titres au nominatif pur ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les BSA se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des BSA résultera de leur inscription au compte-titre de l'acquéreur.

4.3.2 Les actions nouvelles émises sur exercice des BSA

Les actions nouvelles émises seront nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Conformément aux dispositions de l'article L.211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires des actions nouvelles seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- CM-CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris, mandatée par la Société pour les titres au nominatif pur ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix et CM-CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris, mandatée par la Société pour les titres au nominatif administré ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions émises sur exercice des BSA se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions émises sur exercice des BSA résultera de leur inscription au compte-titre de l'acquéreur.

4.4 DEVISE D'ÉMISSION

L'émission des BSA et des actions nouvelles sera réalisée en euro.

4.5 DROITS ATTACHÉS AUX BSA ET AUX ACTIONS NOUVELLES

4.5.1 Bons de souscription d'actions

Neuf (9) BSA donneront le droit de souscrire à une (1) action nouvelle d'une valeur nominale de quatre (4) euros, moyennant un prix d'exercice de 25,35 euros par action (le « **Prix d'Exercice** »), faisant apparaître une prime d'émission de 21,35 euros par action.

Les BSA pourront être négociés à compter de leur admission sur Euronext Paris durant toute la période de cotation, soit, selon le calendrier indicatif, du 28 mai au 8 juin 2018 (inclus) et ils pourront être exercés du 30 mai 2018 jusqu'au 12 juin 2018 (inclus).

Les BSA ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de BSA permettant la souscription d'une (1) action entière ou d'un multiple d'une (1) action. Dans le cas où un titulaire de BSA ne disposerait pas d'un nombre suffisant de BSA (neuf (9) ou tout multiple) pour souscrire un nombre entier d'actions Foncière des Murs, il devra faire son affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de BSA nécessaires à la souscription d'un tel nombre entier d'actions. Les BSA formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant leur période de cotation (soit entre le 28 mai 2018 et le 8 juin 2018 inclus).

A l'issue de la période d'exercice des BSA, et conformément à la faculté offerte par l'article L. 228-102 du Code de commerce, les BSA non exercés feront l'objet d'un rachat par la Société selon les modalités décrites à la section 5.1.3.4 « *Rachat des BSA non exercés* » de la Note d'Opération.

Pour la défense de leurs intérêts communs et conformément aux dispositions de l'article L. 228-103 du Code de commerce, les titulaires de BSA seront regroupés de plein droit en une masse jouissant de la personnalité morale dans les conditions définies par la loi.

A compter de l'émission des BSA, si la Société procède notamment à l'une des opérations mentionnées aux articles L. 228-99 et L. 228-101 du Code de commerce, le maintien des droits des titulaires de BSA sera assuré conformément auxdits articles. Néanmoins, la Société s'est engagée à ne procéder à aucune émission d'actions ou de titres donnant accès au capital avant la clôture de la période au cours de laquelle les BSA sont exerçables.

4.5.2 Actions nouvelles

Les actions nouvelles porteront jouissance courante et seront, dès leur création, soumises à l'ensemble des stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-dessous.

Droit aux dividendes - Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur

Les actions nouvelles, d'une valeur nominale de quatre (4) euros, donneront droit à l'intégralité de toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce. Il est toutefois précisé que les statuts de la Société prévoient qu'il est d'abord prélevé, sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, une somme égale à 500.000 euros qui est versée à l'associé commandité ès qualité. Ce dividende préciputaire est cumulatif. Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les actionnaires commanditaires, étant précisé que, conformément au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotée (« **SIIC** ») pour lequel la Société a opté, les bénéfices exonérés provenant de la location d'immeubles et de dividendes de sociétés ayant opté pour le régime SIIC sont obligatoirement distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation à hauteur, respectivement, de 95% et 100% et ceux provenant de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime SIIC à hauteur de 60% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice (article L. 232-13 du Code de commerce).

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir section 4.11 ci-après).

La politique de distribution des dividendes de la Société est décrite aux sections 1.5.2.5 et 1.8.2 du Document de Référence.

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce), et, conformément à l'article 9 des statuts de la Société, il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

Sans préjudice des obligations d'informer la Société et l'AMF en cas de franchissement des seuils de détention fixés par la loi et le Règlement général de l'AMF, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou à cesser de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la Société, ou tout multiple de ce pourcentage, est tenue d'en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui

y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée seront privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de la régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins cinq pour cent (5%) du capital social.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires (article L. 225-135 du Code de commerce).

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

Clauses de rachat - clauses de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

Identification des porteurs de titres

La Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au depositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres de capital, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres de capital détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont lesdits titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le depositaire central, a la faculté de demander, soit par l'entremise de ce depositaire central soit directement, dans les mêmes conditions et sous peine des sanctions, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers l'identité des propriétaires des titres ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux (articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce).

Inscription obligatoire des titres au nominatif pour certains actionnaires

Les statuts de la Société prévoient que tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de

commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire Concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième (1/10) du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

4.6 AUTORISATIONS

4.6.1 Résolution de l'assemblée générale de la Société

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 6 avril 2018 a notamment adopté la quinzième résolution reproduite ci-après :

« **Quinzième résolution** (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)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- *met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 ;*
- *délègue 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 la présente 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 souscription 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. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;*
- *décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de deux cent douze millions cinq cent mille euros (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 ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 13^{ème} et 16^{ème} à 20^{ème} résolutions ;*
- *décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles*

d'être émises en vertu de la présente délégation et des 16^{ème} à 19^{ème} résolutions ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Gérant pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Gérant que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;*
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et*
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.*

L'Assemblée Générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée Générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Gérant aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;*
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;*
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;*
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;*
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;*

- *procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;*
- *faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ;*
- *décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et*
- *prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société. »*

4.6.2 Décision du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance, réuni en date du 6 avril 2018, a autorisé le Gérant à faire usage de la délégation qui lui a été consentie par l'Assemblée générale, en date du 6 avril 2018 dans sa 15^{ème} résolution, afin de procéder à une augmentation de capital via l'émission et l'attribution gratuite de bons de souscription d'actions à l'ensemble des actionnaires de Foncière des Murs. Il a autorisé plus généralement le Gérant à prendre toutes les dispositions utiles pour conclure tous accords pour mettre en œuvre et parvenir à la bonne fin de la réalisation de l'augmentation de capital.

Il est précisé que les statuts de la Société ne requièrent pas l'autorisation du Conseil de surveillance s'agissant d'une augmentation de capital. Cette dernière a toutefois fait l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance comme indiqué ci-dessus dans la mesure où elle a pour objet de financer en partie le projet d'acquisition décrit à la section 3.4 de la Note d'Opération, et pour lequel l'autorisation préalable du Conseil de surveillance était requise aux termes des statuts de la Société.

4.6.3 Décision du Gérant

Le 24 mai 2018, en vertu de la délégation qui lui a été conférée par l'assemblée générale des actionnaires de Foncière des Murs, dans sa 15^{ème} résolution, le Gérant a décidé de procéder à une augmentation de capital en numéraire d'un montant maximum global de 299.276.725,80 € (dont 47.223.152 € de nominal et 252.053.573,80 € de prime d'émission) via l'émission et à l'attribution gratuite de 106.252.098 BSA, neuf (9) BSA donnant droit de souscrire à une (1) action nouvelle d'une valeur nominale de quatre (4) euros, moyennant un prix d'exercice de 25,35 euros par action nouvelle.

4.7 DATE PRÉVUE D'ÉMISSION DES BSA ET DES ACTIONS NOUVELLES

La date prévue pour l'émission et l'attribution gratuite des BSA est le 28 mai 2018, par l'intermédiaire d'Euroclear France.

La date prévue pour l'émission et le règlement-livraison des actions nouvelles à émettre sur exercice des BSA est le 21 juin 2018, après centralisation par Euroclear France.

4.8 RESTRICTIONS À LA LIBRE NÉGOCIABILITÉ DES BSA ET DES ACTIONS NOUVELLES

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des BSA ni des actions émises en cas d'exercice de ceux-ci.

4.9 RÉGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIÈRE D'OFFRE PUBLIQUE

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires françaises en vigueur relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

4.9.1 Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.10 OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT LANCÉES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'ÉMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS

Aucune offre publique d'acquisition émanant d'un tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice en cours.

4.11 RÉGIME FISCAL DES BSA ET DES ACTIONS NOUVELLES

L'attention des actionnaires est appelée sur le fait que les développements qui suivent ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable en vertu de la législation, et notamment des dispositions du Code Général des Impôts (« **CGI** »), actuellement en vigueur et sont par conséquent susceptibles de changements dans le futur.

Les règles dont il est fait mention dans le présent document sont susceptibles d'être modifiées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple aperçu des règles fiscales applicables et que leur situation personnelle doit être examinée avec leur conseil habituel. Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur état de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale internationale entre la France et cet état.

Par ailleurs, il est pris pour hypothèse que la valeur vénale des BSA est nulle de sorte que leur attribution gratuite ne constitue pas un revenu imposable pour leur porteur.

4.11.1 Régime fiscal des BSA

(a) Plus-values ou moins-values réalisées par des personnes physiques résidentes fiscales de France

Conformément à l'article 200 A du CGI, les plus-values réalisées par les personnes physiques lors de la cession de BSA sont soumises de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») de 30% instauré par la loi de finances pour 2018 n° 2017-1837 du 30 décembre 2017. Ce PFU se décompose en une imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %.

Les contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu sans application des abattements pour durée de détention prévus par l'article 150-0 D, 1 ter du CGI. L'option doit être formulée au plus tard lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'imposition. Cette option est irrévocable et couvre l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU perçus au titre de l'année considérée.

En l'état actuel de la législation, les prélèvements sociaux de 17,2% inclus dans le PFU se composent des impositions suivantes : (i) la contribution sociale généralisée de 9,9% (articles L 136-7 et L 136-8 du Code de la sécurité sociale), (ii) le prélèvement social de 4,5% (article L 245-14 à L 245-16 du Code de la sécurité sociale), (iii) la contribution additionnelle au prélèvement social (article L14-10-4, 2° du Code de l'Action sociale et des familles) fixée à 0,3%, (iv) le prélèvement de solidarité sur les revenus du patrimoine et les produits de placement (article 1600-0 S du CGI) fixé à 2%, et (v) la contribution pour le remboursement de la dette sociale de 0,5% (articles 1600-0 H et 1600-0 J du CGI).

Les BSA ne sont pas éligibles aux Plans d'Épargne en Actions (PEA).

(b) Plus-values ou moins-values réalisées par des personnes morales résidentes fiscales de France et soumises à l'impôt sur les sociétés

Il est précisé que ces BSA ne peuvent pas constituer des titres de participation et dès lors ouvrir droit au régime des plus-values à long terme décrit au second paragraphe du 4.11.2.2 c) ci-dessous. Leur cession sera donc soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Pour les exercices ouverts du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018, le taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés est égal à 28% dans la limite de 500.000€ de bénéfice imposable par période de douze mois et 33,1/3% au-delà de cette limite, majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3% qui s'applique au montant de l'IS excédant 763.000€ par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI) et des contributions exceptionnelles des très grandes entreprises (article 1er de la loi n° 2017-1640 du 1er décembre 2017).

En application de l'article 84 de la loi de finances pour 2018 n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, le taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés devrait être réduit de la façon suivante entre 2019 et 2022 :

- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019, le taux maximum de l'impôt sur les sociétés sera ramené à 31% pour la fraction de bénéfices excédant 500.000€.

- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020 le taux de l'impôt sur les sociétés de 28 % s'appliquera à l'ensemble des entreprises sans considération de bénéfices ou de chiffre d'affaires.

Ce taux sera réduit à 26,5% à compter du 1er janvier 2021 puis à 25% à compter du 1er janvier 2022.

Enfin, pour les sociétés remplissant les conditions de chiffre d'affaires et de capital prévues à l'article 219, 1 b) du CGI, un taux réduit de 15% d'impôt sur les sociétés s'applique à la fraction du bénéfice imposable inférieure à 38.120 € par période de douze mois.

(c) Plus-values ou moins-values réalisées par des personnes non résidentes de France

Sous réserve des conventions internationales, en application de l'article 244 bis C du CGI, les cessions de valeurs mobilières réalisées par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B, ou dont le siège social est situé hors de France ne sont pas imposables en France.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

4.11.2 Régime fiscal des actions émises sur exercice des BSA

4.11.2.1 Personnes physiques résidentes fiscales de France

Les paragraphes ci-après s'adressent aux personnes physiques résidentes de France détenant des titres dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée à titre professionnel.

Les Actions de la société émises sur exercice des BSA ne sont pas éligibles aux Plans d'Epargne en Actions (PEA).

(a) Dividendes

Les dividendes distribués par la Société sont soumis de plein droit au PFU de 30% prélèvements sociaux compris instauré par la loi de finances pour 2018 n° 2017-1837 du 30 décembre 2017.

Lors de leur versement, les dividendes sont assujettis à un prélèvement de 12,8%, obligatoire mais non libératoire, qui s'imputera sur le PFU à payer l'année suivante. Ce prélèvement est opéré par l'établissement payeur. Peuvent être dispensés de ce prélèvement, sur demande, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25.000 € (personnes célibataires, divorcées ou veuves) ou à 50.000 € (personnes soumises à une imposition commune) (article 125 D I et IV et 125 A I du CGI).

En outre, les dividendes distribués par la Société seront soumis aux prélèvements sociaux prélevés au taux de 17,2% à la source par l'établissement payeur au même moment que le prélèvement de 12,8%. Les prélèvements sociaux se décomposent actuellement comme suit : (i) CSG au taux de 9,9% dont 6,8% sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG, (ii) prélèvement social de 4,5% non déductible de la base de l'impôt sur le revenu, (iii) contributions additionnelles au prélèvement social aux taux de 0,3% et de 2%, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu et (iv) CRDS au taux de 0,5% non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Sur option contribuable irrévocable et couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, les dividendes distribués pourront être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La Société est soumise au régime fiscal des SIIC prévu par l'article 208 C, II du CGI. A ce titre, une partie des bénéfices la Société est exonérée d'impôt sur les sociétés, l'autre partie de ses bénéfices étant soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Les dividendes prélevés sur les résultats exonérés de la Société seront soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu sans application de l'abattement général de 40%. Les dividendes prélevés sur les résultats imposables de la Société seront soumis à l'impôt sur le revenu au taux progressif après application d'un abattement général de 40%. Dans les deux cas, le montant brut du dividende supportera en outre les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

(b) Plus-values ou moins-values

Conformément à l'article 200 A du CGI, les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques sur la cession d'actions nouvelles de la Société au cours d'une année donnée sont soumises de plein droit au PFU de 30%. Ce prélèvement se décompose en une imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %.

Les contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu sans application des abattements pour durée de détention prévus par l'article 150-0 D, 1 ter du CGI. L'option doit être formulée au plus tard lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'imposition. Cette option est irrévocable et couvre l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU.

Si lors d'une année donnée, la cession d'actions nouvelles de la Société génère une moins-value nette, celle-ci sera imputable exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de cette même année ou des dix (10) années suivantes.

(c) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Il est mis à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus prévue à l'article 223 sexies du CGI, assise sur le revenu fiscal de référence du foyer tel qu'il est défini par l'article 1417, IV du CGI, sans qu'il soit tenu compte des plus-values mentionnées au I de l'article 150-0 B ter, retenue pour leur montant avant application de l'abattement mentionné au 1 de l'article 150-0 D, pour lesquelles le report d'imposition expire et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI (le « **Revenu Fiscal de Référence Corrigé** »).

Le Revenu Fiscal de Référence Corrigé est soumis aux taux suivants :

- pour les célibataires, veufs, séparés ou divorcés : 3 % entre 250.001 euros et 500.000 euros, 4 % à partir de 500.001 euros ;
- pour les contribuables soumis à une imposition commune : 3 % entre 500.001 euros et 1.000.000 euros et 4 % à partir de 1.000.001 euros.

En particulier, sont pris en compte pour le calcul du Revenu Fiscal de Référence Corrigé, les dividendes ainsi que les plus-values de cession de valeurs mobilières.

4.11.2 Personnes morales résidentes fiscales de France

(a) Dividendes perçus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les dividendes prélevés sur les résultats exonérés de la Société seront compris dans le résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés au taux de 33 1/3%, avec application le cas échéant de la contribution sociale de 3,3%. Ces dividendes ne sont pas éligibles aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI.

En application de l'article 84 de la loi de finances pour 2018 n°2017-1837 du 30 décembre 2017, le taux de droit commun progressivement réduit pour être ramené à 25% (cf. 4.11.1(b))

Les dividendes prélevés sur les résultats taxables de la Société seront également compris dans le résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés. Toutefois, conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales détenant au moins 5% du capital social de la Société en droits de votes et en droits financiers, peuvent bénéficier sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales. En vertu de ce régime, les dividendes perçus par la société mère et prélevés sur les résultats taxables de la Société ne seront pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société. Cette quote-part est égale à 5% du montant des dividendes.

Dans les autres cas, les dividendes sont imposables dans les conditions de droit commun (taux normal de l'impôt sur les sociétés égal majoré, le cas échéant, d'une contribution sociale de 3,3%).

(b) Dividendes perçus par des organismes de placement collectif français

En vertu de l'article 119 bis 2. 2° du CGI, les dividendes prélevés sur les produits exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la

section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15%. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

(c) Plus-values ou moins-values

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies à l'occasion de la cession d'actions nouvelles de la Société sont en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, éventuellement majoré de la contribution sociale de 3,3%.

Nonobstant ce qui précède, la Société étant une société cotée à prépondérance immobilière au sens de l'article 219 I-a sexies 0 bis du CGI, la plus-value de cession pourra cependant bénéficier du taux réduit d'imposition des plus-values à long-terme de 19% si elle porte sur des titres ayant la nature de titres de participation, détenus depuis au moins deux (2) ans, selon les dispositions de l'article 219 I-a du CGI.

Constituent notamment des titres de participation pour l'application de l'article 219-I a précité, les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du CGI (cf. ci-dessus).

Les conditions d'utilisation et de report des moins-values à long terme obéissent à des règles fiscales spécifiques et les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables.

4.11.2.3 Actionnaires dont la résidence fiscale est situé hors de France

(a) Dividendes

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. Le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 12,8 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ou un organisme de placement collectif considéré comme comparable à un organisme sans but lucratif ou à un organisme de placement collectif français par l'administration fiscale française, et à (iii) 30 % dans les autres cas.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne les conditions et modalités d'application de la retenue à la source au taux réduit prévu, le cas échéant, par les conventions fiscales applicables.

(b) Plus-values

En application du I, 3 c de l'article 244 bis A du CGI, sous réserve des conventions internationales en vigueur, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession de titres de sociétés d'investissements immobiliers cotées dont ils détiennent au moins 10% du capital supportent un prélèvement spécifique. Le taux du prélèvement est fixé à 33,1/3%. Il est toutefois réduit à 19% lorsque le cédant est une personne physique résidente d'un état de l'Espace Economique Européen (à noter toutefois que les personnes physiques sont soumises aux prélèvements sociaux mentionnés ci-dessus au taux de 17,2%) et pour les personnes morales résidentes d'un Etat de l'Espace Economique Européen pour les opérations qui bénéficieraient de ce taux si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France. Il est en revanche porté à 75% lorsque le cédant (personne physique ou morale) est domicilié, établi ou constitué dans un Etat ou territoire non coopératif.

Pour les personnes physiques, le prélèvement de l'article 244 bis A du CGI est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Pour les personnes morales, le prélèvement de l'article 244 bis A du CGI s'impute le cas échéant sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de la plus-value au titre de l'année de sa réalisation et, s'il excède l'impôt dû par une personnes résidente d'un Etat de l'Union Européenne ou d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignement et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238 0-A du CGI, l'excédent est restitué.

Pour les actionnaires non-résidents détenant moins de 10% du capital d'une SIIC, la plus-value de cession pourrait s'analyser en un revenu de source française au sens de l'article 164 B du CGI, sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens.

Enfin, et sous réserve de l'application des conventions fiscales, et quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices de la société dont les titres sont cédés, ces plus-values sont imposées au taux forfaitaire de 75 %, lorsqu'elles sont réalisées par des personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un Etat ou territoire non-coopératif (« **ETNC** ») au sens de l'article 238-0 A du CGI.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

4.11.2.4 Dividendes perçus par des personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 10% des droits à dividende de la Société

L'article 208 C II ter du CGI prévoit qu'un prélèvement de 20% s'applique aux distributions effectuées par une SIIC à un actionnaire, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes à la date de la mise en paiement des dividendes et qui est exonéré de l'impôt sur les sociétés ou est soumis à un impôt inférieur de plus des deux tiers à l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France.

Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement s'applique aux distributions prélevées sur des produits exonérés en application du régime des SIIC défini à l'article 208 C II du CGI. Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable et doit être acquitté par la Société. Les dispositions statutaires de la Société prévoient d'en répercuter l'incidence financière aux actionnaires qui en sont à l'origine.

4.11.2.5 Dividendes versés payés dans un ETNC

Si les dividendes versés par la Société sont payés hors de France dans un ETNC au sens de l'article 238-0 A du CGI ou, en l'absence d'une inscription en compte, à une personne domiciliée ou établie dans un ETNC, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, à moins que la Société apporte la preuve que les distributions de ces dividendes dans un Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire (article 119 bis, 2 et article 187 du CGI).

4.11.2.6 Taxe sur les transactions financières

La TTF Française s'applique, sous certaines conditions, à l'acquisition de titres de capital cotés sur un marché réglementé lorsque ces titres sont émis par une entreprise dont le siège social est établi en France et dont la capitalisation boursière excède un milliard d'euros au 1er décembre de l'année précédant celle de l'imposition. Une liste des sociétés entrant dans le champ de la TTF Française est publiée par décret chaque année (BOI-ANNX-000467-20171221).

La Société est inscrite sur la liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la TTF Française, dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros au 1er décembre 2017 (BOI-ANNX-000467-

20171221). La TTF Française sera due au taux de 0,3 % du prix d'acquisition des Actions Nouvelles de la Société au titre des acquisitions en 2017 sur le marché secondaire (sous réserve de certaines exceptions).

Les souscriptions dans le cadre de l'émission par la Société des Actions Nouvelles sont toutefois exonérées de la taxe sur les transactions financières française (« **TTF Française** ») conformément à l'exonération prévue par le 1° du II de l'article 235 ter ZD du CGI pour le marché primaire.

5 CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PRÉVISIONNEL ET MODALITÉS D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

5.1.1 Conditions de l'offre

L'augmentation de capital de la Société sera réalisée par voie d'attribution gratuite d'un BSA par action existante, soit 106.252.098 BSA, au profit des actionnaires de la Société dont les actions seront enregistrées comptablement sur leur compte à l'issue de la journée comptable en Euroclear du 25 mai 2018, selon le calendrier indicatif.

Les BSA seront négociables durant toute la période de cotation sur Euronext Paris, soit à compter du 28 mai 2018 au 8 juin 2018, et seront exerçables à compter du 30 mai 2018 jusqu'au 12 juin 2018.

Neuf (9) BSA donneront le droit de souscrire à une (1) action nouvelle d'une valeur nominale de 4 euros, portant jouissance courante à compter de leur livraison, au Prix d'Exercice de 25,35 euros par action de quatre (4) euros de valeur nominale, soit avec une prime d'émission de 21,35 euros par action.

L'exercice de la totalité des 106.252.098 BSA (correspondant à la totalité des BSA émis) est susceptible de donner lieu à l'émission de 11.805.788 actions nouvelles de la Société, représentant environ 11% du capital actuel de la Société.

La totalité des BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 12 juin 2018 à la clôture de la période d'exercice seront automatiquement rachetés, selon les conditions précisées à la section 5.1.3.4 « *Rachat des BSA non exercés* » de la Note d'Opération.

5.1.2 Montant de l'émission

Sur la base de 11.805.788 actions nouvelles de la Société émises sur exercice de la totalité des BSA à un prix de 25,35 euros par action nouvelle, le produit brut de l'émission, prime d'émission incluse, s'élèvera à 299.276.725,80 euros, dont 47.223.152 euros de nominal et 252.053.573,80 euros de prime d'émission.

5.1.3 Période d'exercice des BSA et modalités de souscription – Rachats des BSA

5.1.3.1 Période de négociation des BSA

Les BSA seront négociables durant toute la durée de leur période de cotation sur Euronext Paris, soit du 28 mai 2018 jusqu'au 8 juin 2018 selon le calendrier indicatif.

5.1.3.2 Période d'exercice des BSA

Les BSA pourront être exercés du 30 mai 2018 au 12 juin 2018 jusqu'à 17 heures (heure de Paris).

5.1.3.3 Modalité d'exercice des BSA

Pour exercer leurs BSA, les détenteurs des BSA (actionnaires ou cessionnaires) devront faire parvenir leur demande d'exercice à leur intermédiaire teneur de compte ou auprès de CM-CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris, mandaté par la Société, pour les BSA conservés sous la forme nominative pure, accompagnée du paiement du Prix d'Exercice correspondant au nombre d'actions souscrites par BSA exercé, à tout moment entre le 30 mai 2018 et le 12 juin 2018 (inclus), soit une période d'exercice de 13 jours calendaires (ou 10 jours de bourse).

Toute demande d'exercice sera irrévocable à compter de sa réception par l'intermédiaire financier concerné.

Les BSA ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de BSA permettant la souscription d'une action entière. Dans le cas où un titulaire de BSA ne disposerait pas d'un nombre suffisant de BSA pour souscrire un nombre entier d'actions, il devra faire son affaire de l'acquisition pendant leur

période de cotation sur le marché du nombre de BSA nécessaires à la souscription d'un tel nombre entier d'actions. Les BSA formant rompus pourront aussi être cédés sur le marché pendant leur période de cotation (soit entre le 28 mai 2018 et le 8 juin 2018 inclus).

A l'issue de la journée du 12 juin 2018, plus aucune demande d'exercice concernant les BSA ne pourra être prise en compte. La totalité des BSA non exercés seront rachetés à leurs titulaires (les « **BSA Rachetés** ») 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, le cas échéant, de tous investisseurs choisis discrétionnairement par le Gérant de la Société. En outre, 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.

Centralisation des instructions d'exercice des BSA

Les instructions d'exercice de BSA seront centralisées par CM-CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris.

5.1.3.4 Rachat des BSA non exercés

Les titulaires initiaux (y compris la Société s'agissant des BSA qui lui auront été attribués au titre des actions auto-détenues) ou cessionnaires de BSA qui n'auront pas exercé tout ou partie de leurs BSA pendant la Période d'Exercice, verront leurs BSA non exercés rachetés dans les conditions suivantes.

Faisant application de la possibilité offerte par l'article L. 228-102 du Code de commerce, la totalité des BSA qui n'auront pas été exercés à l'issue de la Période d'Exercice, soit au plus tard le 12 juin 2018 à 17 heures (heure de Paris), seront rachetés à leurs titulaires initiaux ou cessionnaires, au prix de 0,01 euro par BSA Racheté (le « **Prix de Rachat** ») par la Société.

Pour les besoins des BSA Rachetés pour le compte de Foncière des Régions (ou l'un de ses affiliés), compte tenu de ses engagements tels que mentionnés à la section 5.2.2 de la Note d'Opération, ou, le cas échéant, de tout investisseur qui serait choisi librement par le Gérant de la Société, la Société agira 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 l'un de ses affiliés) ou des dits investisseurs.

Foncière des Régions s'est engagée à acquérir au prix de 0,01 euro par BSA Racheté et à exercer au Prix d'Exercice, un nombre de BSA Rachetés lui permettant de souscrire au capital de Foncière des Murs pour un montant global maximum de souscription de 138.000.000 euros (y compris coût d'acquisition des BSA Rachetés).

Toutefois, les BSA Rachetés par la Société qui *in fine* ne seraient pas exercés par Foncière des Régions ou, le cas échéant, tous investisseurs choisis discrétionnairement par le Gérant de la Société, conformément aux paragraphes ci-dessus, seront annulés.

Le Prix de Rachat sera versé le 21 juin 2018 (au plus tard) aux établissements teneurs de compte pour le compte des titulaires des BSA Rachetés.

5.1.4 Calendrier indicatif

24 mai 2018 :	Décision du Gérant de lancement et de fixation des caractéristiques de l'augmentation de capital. Visa de l'AMF sur le Prospectus.
25 mai 2018 :	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus. <i>Record date</i> pour l'attribution des BSA. Diffusion par Euronext de l'avis d'émission et d'admission aux négociations des BSA sur Euronext Paris.
28 mai 2018 :	Livraison des BSA et admission des BSA aux négociations sur Euronext Paris. Ouverture de la période de cotation et de négociation des BSA.
30 mai 2018 :	Ouverture de la période d'exercice des BSA.
8 juin 2018	Fin de la période de cotation et de négociation des BSA.
12 juin 2018	Fin de la période d'exercice des BSA.
19 juin 2018 :	Résultat de la centralisation de l'exercice des BSA. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles émises sur exercice des BSA et indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital.
21 juin 2018 :	Règlement-livraison des actions nouvelles. Admission des actions nouvelles émises sur exercice des BSA aux négociations sur Euronext Paris. Versement du Prix de Rachat des BSA Rachetés.

Le calendrier ci-dessus et les dates figurant par ailleurs dans la Note d'Opération sont fournis à titre indicatif. Toute modification du calendrier fera l'objet d'un communiqué de Foncière des Murs et d'un avis diffusé par Euronext Paris.

5.1.5 Valeur Théorique des BSA et paramètres influençant la valeur des BSA

5.1.5.1 Valeur Théorique des BSA

Sur la base (i) du cours de référence de l'action Foncière des Murs qui s'élève à 26,70 euros au 23 mai 2018, (ii) du Prix d'Exercice des BSA de 25,35 euros et (iii) de la parité d'exercice de neuf (9) BSA pour souscrire une (1) action de la Société, la valeur théorique du BSA ressort à 0,135 euro.

5.1.5.2 Paramètres influençant la valeur des BSA

La valeur des BSA dépend principalement :

- (i) des caractéristiques propres aux BSA : prix d'exercice, période d'exercice,
- (ii) des caractéristiques du sous-jacent et des conditions de marché :
 - prix de marché de l'action : toutes choses étant égales par ailleurs, les BSA se valorisent si le prix de marché de l'action monte et inversement se dévalorisent si le prix de marché de l'action baisse.

5.1.6 Incidence de l'exercice des BSA

L'incidence de l'exercice des BSA est détaillée dans la section 9 « Dilution » de la Note d'Opération.

5.1.7 Révocation/suspension de l'augmentation de capital découlant de l'exercice des BSA

L'augmentation de capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie et pourrait être rétroactivement annulée si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts du montant de l'augmentation de capital.

Il est cependant rappelé que la Société a reçu des engagements de souscription dont le montant représente plus de 100% de ladite augmentation de capital.

5.1.8 Réduction de la souscription

Non applicable.

5.1.9 Montant minimum ou maximum d'une souscription

Le montant minimum d'une souscription sera de une (1) action nécessitant l'exercice de neuf (9) BSA et le paiement de 25,35 euros par action nouvelle au titre du prix de souscription.

Aucun montant maximum n'est applicable à une souscription dans le cadre de cette émission dès lors que l'exercice porte sur un multiple de neuf (9) BSA.

5.1.10 Délai de rétractation des ordres de souscription

Les demandes d'exercice de BSA sont irrévocables.

5.1.11 Date limite de versement des fonds et modalités de livraison des actions nouvelles issues de l'exercice des BSA

Chaque demande d'exercice devra être accompagnée du versement du prix de souscription correspondant au Prix d'Exercice par action nouvelle, versé dans son intégralité en numéraire soit 25,35 euros.

Les demandes d'exercice pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des demandes d'exercice seront centralisés auprès de CM-CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris, qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le règlement-livraison des actions nouvelles émises sur exercice des BSA interviendra le 21 juin 2018 selon le calendrier indicatif.

5.1.12 Date et modalités de publication de l'offre

Les résultats de l'augmentation de capital seront indiqués dans un communiqué qui sera diffusé par la Société à l'issue de la période de centralisation ainsi que par un avis publié par Euronext le 19 juin 2018.

5.1.13 Procédure d'exercice et de négociabilité des BSA

Aucune disposition particulière concernant la négociabilité des BSA n'est applicable à la présente opération.

Les modalités d'exercice des BSA sont visées à la section 5.1.3 ci-dessus.

5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIÈRES

5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre est ouverte - Restrictions applicables à l'offre

5.2.1.1 Catégorie d'investisseurs potentiels

Les BSA seront attribués aux actionnaires de la Société inscrits en compte à l'issue de la journée comptable du 25 mai 2018, selon les modalités décrites à la section 4.1.1 de la Note d'Opération. Les titulaires initiaux des BSA ainsi que les cessionnaires de ces BSA pourront souscrire aux actions nouvelles.

5.2.1.2 Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

5.2.1.3 Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des BSA et la souscription des actions nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux actions nouvelles ni aucun exercice de BSA émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables. Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

A. Restrictions concernant les Etats membres de l'Espace économique européen (autres que la France) ayant transposé la Directive Prospectus

S'agissant des Etats membres de l'Espace économique européen autres que la France (les « **Etats membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des BSA et/ou des actions nouvelles rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des Etats membres. Par conséquent, les actions nouvelles et/ou les BSA peuvent être offerts dans les Etats membres uniquement :

- (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par la Directive Prospectus ;
- (b) à moins 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés au sens de la Directive Prospectus) sous réserve des dispositions de la Directive Prospectus et de l'accord préalable des Chefs de File Associés ; ou
- (c) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « offre au public des BSA ou des actions nouvelles » dans un Etat membre donné ayant transposé la Directive Prospectus signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'Etat membre considéré. L'expression

« **Directive Prospectus** » signifie la directive 2003/71/CE, telle que modifiée, notamment par la Directive 2010/73/UE dans la mesure où cette Directive a été transposée dans l'État membre considéré, telle que transposée dans l'Etat membre considéré.

B. Restrictions concernant les Etats-Unis d'Amérique

Ni les actions nouvelles, ni les BSA n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des Etats-Unis d'Amérique, telle que modifiée (U.S. Securities Act of 1933, tel que modifié, désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** ») ou de toute autre loi sur les valeurs mobilières d'un Etat ou juridiction des Etats-Unis d'Amérique. Les actions nouvelles et les BSA ne peuvent être offerts, vendus, exercés ou livrés sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique ou à des, ou pour leur compte ou au bénéfice de, ressortissants des États-Unis (« **U.S. persons** »), tel que défini par le Règlement S de l'U.S. Securities Act, sauf dans le cadre d'une offre faite au titre d'une exemption aux obligations d'enregistrement du U.S. Securities Act ou de toute autre loi sur les valeurs mobilières d'un Etat ou juridiction des Etats-Unis d'Amérique.

De plus, aucun effort de vente (« *directed selling efforts* ») (telle que cette expression est définie dans le Règlement S) dirigé vers les Etats-Unis d'Amérique n'a été et ne pourra être entrepris.

Chaque acquéreur d'actions nouvelles et toute personne achetant et/ou exerçant des BSA sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du Prospectus et la livraison des actions nouvelles ou des BSA, qu'il acquiert les actions ou achète et/ou exerce les BSA dans le cadre d'une « *offshore transaction* » telle que définie par le Règlement S de l'U.S. Securities Act.

Aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des Etats-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les Etats-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leurs BSA et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des Etats-Unis d'Amérique. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des actions nouvelles ni d'exercice des BSA de clients ayant une adresse située aux Etats-Unis d'Amérique et lesdites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des BSA et/ou actions nouvelles aux Etats-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer être une violation des obligations d'enregistrement au titre du U.S. Securities Act si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du U.S. Securities Act.

C. Restrictions concernant le Royaume-Uni

Le Prospectus n'a pas été approuvé par la Financial Services Authority (le « **FSA** ») ou toute autre autorité de régulation au sens de l'article 85 du *Financial Services and Markets Act* de 2000 (le « **FSMA** »). Ni les actions nouvelles ni les BSA ne peuvent être offerts ou cédés au Royaume-Uni et les BSA ne peuvent pas être exercés par toute personne au Royaume-Uni autre qu'un « investisseur qualifié » au sens de l'article 86(7) du FSMA, en ce compris (i) les personnes morales agréées ou autorisées à exercer sur les marchés financiers ou des entités qui ne sont pas réglementées à cette fin, et dont l'objet social exclusif est d'investir dans des titres financiers ou des sociétés qui ne sont pas des petites et moyennes entreprises au sens de l'article 2.1(e) de la Directive Prospectus, (ii) les investisseurs enregistrés sur le fichier tenu par le FSA en application de l'article 87R du FSMA, et (iii) les investisseurs habilités dans un état de l'Espace économique européen autre que le Royaume-Uni considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de la Directive Prospectus ou susceptibles d'une autre qualification qui ne soit pas en violation de l'article 85 du FSMA. Ni l'admission aux négociations des actions nouvelles ni celle des BSA sur un marché réglementé au Royaume-Uni ne sera demandée.

En outre, le Prospectus ou tout autre document relatif aux BSA et/ou aux actions nouvelles est adressé et destiné uniquement aux personnes situées au Royaume-Uni qui sont des investisseurs qualifiés au sens de l'article 2(1)(e) de la Directive Prospectus et qui sont (i) des professionnels en matière d'investissement (« **Investment professionals** ») au sens de l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act* 2000 (Financial Promotion) Order 2005, ou (ii) des personnes visées par l'article 49(2) (a) à (d) (sociétés à capitaux propres élevés, associations non-immatriculées, etc.) du *Financial Services and Markets Act* 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »). Les actions nouvelles et

les BSA sont uniquement destinés aux Personnes Habilitées. Toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition portant sur des actions nouvelles et des BSA ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées et aucune personne autre que des Personnes Habilitées ne procédera à un investissement ou à une activité d'investissement sur la base du présent document.

D. Restrictions concernant le Canada, l'Australie et le Japon

Les BSA et/ou les actions nouvelles ne pourront être offerts, vendus ou acquis au Canada, en Australie ou au Japon.

5.2.2 Intentions d'exercice des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance

Engagement d'exercice et d'acquisition de BSA par Foncière des Régions

Foncière des Régions, actionnaire à hauteur de 42,02% de la Société, s'est engagée, de manière irrévocable, à souscrire à l'augmentation de capital à concurrence d'un montant global maximum de souscription de 138.000.000 euros, et dans ce cadre s'est engagée (i) à exercer la totalité des BSA (hors BSA formant rompus) qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital de Foncière des Murs et souscrire aux actions Foncière des Murs auxquelles ces BSA donnent droit et (ii) à acquérir la totalité des BSA qui n'auraient pas été exercés par les titulaires initiaux ou cessionnaires de BSA au terme de la période d'exercice et à exercer l'intégralité des BSA ainsi acquis et souscrire les actions nouvelles auxquels ils donnent droit.

Engagement d'exercice de BSA par Crédit Agricole Assurances (pour son propre compte et pour le compte de ses filiales Predica, Pacifica et Spirica)

Crédit Agricole Assurances, actionnaire à hauteur de 16,69% de la Société via ses filiales Predica, Pacifica et Spirica, s'est engagé, de manière irrévocable, pour son propre compte et pour le compte de ses filiales à souscrire à l'augmentation de capital à concurrence d'un montant global maximum de 50.000.000 € et, dans ce cadre, à exercer la totalité des BSA (hors BSA formant rompus) qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital de Foncière des Murs et souscrire aux actions Foncière des Murs auxquelles ces BSA donnent droit dans la limite du montant de souscription susvisé.

Engagement d'exercice de BSA par Cardif Assurance Vie

Cardif Assurance Vie, actionnaire à hauteur de 10,85% de la Société, s'est engagée, de manière irrévocable, à souscrire à l'augmentation de capital à concurrence d'un montant global maximum de 33.000.000 € et, dans ce cadre, à exercer la totalité des BSA (hors BSA formant rompus) qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital de Foncière des Murs et souscrire aux actions Foncière des Murs auxquelles ces BSA donnent droit dans la limite du montant de souscription susvisé.

Engagement d'exercice de BSA par Groupe Generali Vie

Le Groupe Generali Vie, actionnaire à hauteur de 8,51% de la Société, s'est engagé, de manière irrévocable, à souscrire à l'augmentation de capital à concurrence d'un montant global maximum de 26.000.000 € et, dans ce cadre, à exercer la totalité des BSA (hors BSA formant rompus) qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital de Foncière des Murs et souscrire aux actions Foncière des Murs auxquelles ces BSA donnent droit dans la limite du montant de souscription susvisé.

Engagement d'exercice de BSA par ACM Vie

ACM Vie, actionnaire à hauteur de 7,93% de la Société, s'est engagée, de manière irrévocable, à souscrire à l'augmentation de capital à concurrence d'un montant global maximum de 24.000.000 € et, dans ce cadre, à exercer la totalité des BSA (hors BSA formant rompus) qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital de Foncière des Murs et souscrire aux actions Foncière des Murs auxquelles ces BSA donnent droit dans la limite du montant de souscription susvisé.

Engagement d'exercice de BSA par la Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des Dépôts et Consignations, actionnaire à hauteur de 5,00% de la Société, s'est engagée, de manière irrévocable, à souscrire à l'augmentation de capital à concurrence d'un montant global

maximum de 15.000.000 € et, dans ce cadre, à exercer la totalité des BSA (hors BSA formant rompus) qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital de Foncière des Murs et souscrire aux actions Foncière des Murs auxquelles ces BSA donnent droit dans la limite du montant de souscription susvisé.

Engagement d'exercice de BSA par Sogecap

Sogecap, actionnaire à hauteur de 5,00% de la Société, s'est engagée, de manière irrévocable, à souscrire à l'augmentation de capital à concurrence d'un montant global maximum de 15.000.000 € et, dans ce cadre, à exercer la totalité des BSA (hors BSA formant rompus) qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital de Foncière des Murs et souscrire aux actions Foncière des Murs auxquelles ces BSA donnent droit dans la limite du montant de souscription susvisé.

Au total, ces engagements portent sur un montant d'environ 301.000.000 d'euros, représentant plus de 100% du montant maximal de l'augmentation de capital. Compte tenu de ces engagements, la Société est assurée de réaliser l'augmentation de capital envisagée dans sa totalité.

Investisseur	Montant de l'engagement de souscription (1)
Foncière des Régions	138.000.000 €
Crédit Agricole Assurances	50.000.000 €
Cardif Assurance Vie	33.000.000 €
Groupe Generali Vie	26.000.000 €
ACM Vie	24.000.000 €
Caisse des Dépôts et Consignations	15.000.000 €
Sogécap	15.000.000 €
Total	301.000.000 €

(1) Ces engagements intègrent, le cas échéant, le coût d'acquisition des BSA Rachetés.

La Société n'a pas connaissance de l'intention de ses autres actionnaires ou mandataires sociaux quant à leur participation à la présente augmentation de capital.

5.2.3 Information pré-allocation

Non applicable

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Non applicable

5.2.5 Dispositif de sur-allocation et/ou de rallonge

Non applicable.

5.3 FIXATION DU PRIX

5.3.1 Prix d'exercice des BSA

Les BSA sont attribués gratuitement. neuf (9) BSA donneront le droit de souscrire à une (1) action nouvelle d'une valeur nominale de quatre (4) euros, portant jouissance courante à compter de leur livraison, au Prix d'Exercice de 25,35 euros par action, et avec une prime d'émission de 21,35 euros par action.

Le prix de souscription des actions à émettre sur exercice des BSA correspond à l'ANR EPRA NNNAV² de la Société au 31 décembre 2017.

Sur la base du cours de clôture de l'action Foncière des Murs qui s'élève à 26,70 euros au 23 mai 2018, le prix d'exercice des BSA fait apparaître une décote faciale sur le cours de (5,06%) et une décote faciale sur le cours ex-BSA de (4,57%).

Le Prix d'Exercice de 25,35 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

5.3.2 Publication du prix de l'offre

Non applicable

5.3.3 Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription

Non applicable

5.3.4 Disparité de prix

Les opérations suivantes ont impacté le capital social de la Société au cours de l'année 2017 et depuis le début de l'année 2018 :

- en mars 2017, la Société a réalisé une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 200.080.692 euros par émission de 9.262.995 actions nouvelles, avec un prix de souscription par action FDM fixé à 21,60 euros, soit 4 euros de valeur nominale et 17,60 euros de prime d'émission ;
- le 24 janvier 2018, la Société a absorbé la société FDM Management SAS. Les valorisations retenues dans le cadre de cette fusion ont été établies sur la base des ANR triple net EPRA au 30 juin 2017 de chacune des sociétés fusionnées, soit pour la Société une valorisation par action d'environ 24,05 euros et une valorisation pour Foncière des Murs Management SAS d'environ 7,49 euros.

5.4 PLACEMENT ET PRISE FERME

5.4.1 Coordinateurs Globaux et Chefs de File Teneurs de Livre Associés

BNP Paribas

16 boulevard des Italiens
75009 Paris

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

12 place des Etats-Unis
CS 70052
92547 Montrouge Cedex

² Actif net réévalué triple net.

5.4.2 Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui de l'exercice des BSA seront centralisés chez CM-CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris, qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le service des titres (inscription des actions au nominatif, conversion des actions au porteur) et le service financier des actions de la Société sont assurés par CM-CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris.

5.4.3 Garantie – Engagement d'abstention

Garantie

L'augmentation de capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription qui couvrent 100% du montant de l'augmentation de capital dans les conditions décrites à la section 5.2.2 de la Note d'Opération. Ces engagements ne constituent toutefois pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

Engagement d'abstention

La Société s'engage, à compter du visa de l'AMF sur le Prospectus et pour une période expirant quatre-vingt-dix (90) jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'offre, sauf accord préalable de chaque Chef de File et Teneur de Livre Associé, à ne pas:

- annoncer, ni procéder, ni s'engager à procéder à une quelconque émission, offre, cession ou promesse de cession, nantissement, directs ou indirects, ni à disposer d'une quelconque autre manière d'actions de la Société ou d'autres titres donnant droit ou pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à une quotité de son capital, ni à conclure aucune autre opération ayant un effet économique équivalent ;
- procéder ou s'engager à procéder à des opérations optionnelles ou de couverture ayant pour vocation ou pour effet probable de résulter en un transfert d'actions de la Société ou d'autres titres donnant droit ou pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à une quotité de son capital, ni à aucune autre opération ayant un effet économique équivalent ;
- consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société ; ou
- permettre qu'une quelconque filiale procède à une émission, offre ou cession, directes ou indirectes, d'actions de la Société ou d'autres titres donnant accès ou pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société.

Etant précisé que sont exclus du champ d'application de cet engagement:

- l'émission et l'attribution des BSA objet de la présente Note d'Opération et l'émission des Actions Nouvelles ;
- la cession des BSA attribués au titre des actions détenues par la Société ;
- l'émission et l'attribution d'actions et d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société dans le cadre d'augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et de ses filiales conformément aux articles L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail, de plans d'attribution d'actions gratuites ou de plans d'épargne entreprise ou d'options de souscription ou d'achat d'actions existants à la date de l'engagement ;

- les opérations d’achat ou de vente réalisées dans le cadre d’un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d’investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l’AMF; et
- l’émission et l’attribution d’actions en paiement d’un dividende exceptionnel.

Engagement de conservation des principaux actionnaires

Les principaux actionnaires de la Société se sont notamment engagés envers la Société et les Coordinateurs Globaux et Chefs de File Teneurs de Livre Associés, à ne pas procéder à une quelconque offre, cession ou promesse de cession, d’actions de la Société ou d’autres instruments financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité de capital de la Société et à faire en sorte qu’aucune de leurs filiales ne procède à une telle offre, cession ou promesse de cession, ni à aucune autre opération ayant un effet économique équivalent, à compter de la date du visa de l’AMF sur le Prospectus et pendant une période de cent quatre-vingt (180) jours calendaires suivant la date de clôture de la période de négociation des BSA, sauf accord exprès du Gérant de la Société et sous réserve de certaines exceptions usuelles.

5.4.4 Date de signature du contrat de garantie

Non applicable.

6 ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION

6.1 ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS

Les BSA seront émis et attribués gratuitement le 28 mai 2018, à l'ensemble des porteurs d'actions de la Société enregistrées comptablement à l'issue la journée comptable du 25 mai 2018.

Les BSA ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris. Les BSA seront admis et négociés sur Euronext Paris à compter du 28 mai 2018 jusqu'à la clôture de la période de cotation, soit jusqu'au 8 juin 2018 inclus, sous le code ISIN FR0013336427.

Les actions à émettre sur exercice des BSA feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment A). Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 21 juin 2018 sur la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le même code ISIN FR0000060303.

6.2 PLACE DE COTATION

Les actions Foncière des Murs sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

6.3 OFFRES SIMULTANÉES D' ACTIONS FONCIÈRE DES MURS

Non applicable.

6.4 CONTRAT DE LIQUIDITÉ

La Société a conclu le 20 avril 2012 un contrat de liquidité relatif à ses actions avec Natixis. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (AMAFI).

6.5 STABILISATION – INTERVENTION SUR LE MARCHÉ

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

7 DÉTENTEURS DE TITRES SOUHAITANT LES VENDRE ET CONVENTIONS DE RESTRICTIONS DE CESSION

7.1 PERSONNES OU ENTITES SOUHAITANT VENDRE DES VALEURS MOBILIERES

Non applicable.

7.2 NOMBRE ET CATÉGORIE DE VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES PAR LES DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Non applicable

7.3 ENGAGEMENTS D'ABSTENTION ET DE CONSERVATION DES TITRES

Se référer à la section 5.4.3 « Garantie – Engagement d'abstention » de la Note d'Opération.

8 DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE

Le produit brut correspond au produit du nombre d'actions nouvelles à émettre sur exercice des BSA et du prix de souscription unitaire des actions nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission en cas d'exercice de l'intégralité des BSA seraient les suivants :

- Produit brut maximum de l'augmentation de capital en cas d'exercice de l'intégralité des BSA : 299.276.725,80 millions d'euros.

- Rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 0,8 million d'euros.
- Produit net maximum estimé de l'augmentation de capital en cas d'exercice de l'intégralité des BSA : environ 298,4 millions d'euros.

9 DILUTION

9.1 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 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) ⁽¹⁾
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

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

9.2 INCIDENCE DE L'ÉMISSION SUR LA SITUATION DE L'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 de l'actionnaire (en %) ⁽¹⁾
Avant exercice des BSA et émission des actions nouvelles	1,00%
Après exercice de l'intégralité des BSA et émission de 11.805.788 actions nouvelles	0,90%

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

9.3 INCIDENCE SUR LA REPARTITION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Répartition du capital et des droits de vote avant l'émission des actions nouvelles émises sur exercice des BSA

Au 30 avril 2018, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société est la suivante :

Actionnaire	Actions détenues	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote
Foncière des Régions	44.642.805	42,02%	44.642.805	42,02%
Crédit Agricole Assurances ⁽¹⁾	17.735.689	16,69%	17.735.689	16,69%
Groupe Générali Vie	9.045.516	8,51%	9.045.516	8,51%
Cardif Assurance Vie	11.531.294	10,85%	11.531.294	10,85%
ACM Vie	8.426.466	7,93%	8.426.466	7,93%
Caisse des dépôts et consignations	5.312.608	5,00%	5.312.608	5,00%
Sogecap	5.312.608	5,00%	5.312.608	5,00%
Flottant	4.241.166	3,99%	4.241.166	3,99%
Auto-détention	3.946	0,00 ³ %	-	-
Total	106.252.098	100%	106.248.152	100%

⁽¹⁾ Détention exercée via les filiales Predica, Pacifica et Spirica du groupe Crédit Agricole Assurances.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun actionnaire détenant plus de 5 % du capital qui ne soit pas mentionné ci-dessus.

³ 0,0037%

Répartition du capital et des droits de vote après l'émission des actions nouvelles émises sur exercice des BSA et en prenant pour hypothèse un exercice à 100% des BSA en exécution des engagements de souscription (hors engagement de rachat et d'exercice par Foncière des Régions des BSA non exercés au terme de la période d'exercice)

Le tableau ci-après présente, sur la base de la répartition du capital social et des droits de vote de Foncière des Murs au 30 avril 2018 et en prenant pour hypothèse un exercice de 100% des BSA en exécution des engagements de souscription (hors engagement de rachat et d'exercice par Foncière des Régions des BSA non exercés au terme de la période d'exercice) décrits à la section 5.2.2 de la Note d'Opération, l'incidence de l'émission sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société.

Actionnaire	Actions détenues	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote
Foncière des Régions	49 603 116	42,02%	49 603 116	42,02%
Crédit Agricole Assurances ⁽¹⁾	19 706 321	16,69%	19 706 321	16,69%
Groupe Générali Vie	10 050 573	8,51%	10 050 573	8,51%
Cardif Assurance Vie	12 812 548	10,85%	12 812 548	10,85%
ACM Vie	9 362 740	7,93%	9 362 740	7,93%
Caisse des dépôts et consignations	5 902 897	5,00%	5 902 897	5,00%
Sogecap	5 902 897	5,00%	5 902 897	5,00%
Flottant	4 712 848	3,99%	4 712 848	3,99%
Auto-détention	3.946	0,00 ⁴ %	-	-
Total	118.057.886	100%	118.053.940	100%

⁽¹⁾ Détention exercée via les filiales Predica, Pacifica et Spirica du groupe Crédit Agricole Assurances.

⁴ 0,0033%

Répartition du capital et des droits de vote après l'émission des actions nouvelles émises sur exercice des BSA et en prenant pour hypothèse un exercice à 100% des BSA en exécution des engagements de souscription ainsi que de l'engagement de rachat et d'exercice par Foncière des Régions des BSA non exercés au terme de la période d'exercice

Le tableau ci-après présente, sur la base de la répartition du capital social et des droits de vote de Foncière des Murs au 30 avril 2018 et en prenant pour hypothèse (i) un exercice de 100% des BSA en exécution des engagements de souscription ainsi que de l'engagement de rachat et d'exercice par Foncière des Régions des BSA non exercés au terme de la période d'exercice décrits à la section 5.2.2 de la Note d'Opération et (ii) l'absence d'exercice par le flottant de tout BSA, l'incidence de l'émission sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société.

Actionnaire	Actions détenues	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote
Foncière des Régions	50 074 798	42,42%	50 074 798	42,42%
Crédit Agricole Assurances ⁽¹⁾	19 706 321	16,69%	19 706 321	16,69%
Groupe Générali Vie	10 050 573	8,51%	10 050 573	8,51%
Cardif Assurance Vie	12 812 548	10,85%	12 812 548	10,85%
ACM Vie	9 362 740	7,93%	9 362 740	7,93%
Caisse des dépôts et consignations	5 902 897	5,00%	5 902 897	5,00%
Sogecap	5 902 897	5,00%	5 902 897	5,00%
Flottant	4 241 166	3,59%	4 241 166	3,59%
Auto-détention	3.946	0,00 ⁵ %	-	-
Total	118.057.886	100%	118.053.940	100%

⁽¹⁾ Détention exercée via les filiales Predica, Pacifica et Spirica du groupe Crédit Agricole Assurances.

⁵ 0,0033%

10 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1 CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

Non applicable.

10.2 RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

– *Commissaires aux comptes titulaires*

Mazars S.A. (membre de la Compagnie régionale de Versailles)
Représentée par Monsieur Gilles Magnan
Tour Exaltis, 61, rue Regnault – 92400 Courbevoie

Date de nomination : 30 novembre 2004

Date du dernier renouvellement : 8 avril 2016

Durée du mandat : six exercices sociaux

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

ERNST & Young et Autres (membre de la Compagnie régionale de Versailles)
Représentée par Madame Anne Herbein

1/2 Place des Saisons – 92400 Courbevoie, Paris la Défense

Date de nomination : 11 avril 2013

Durée du mandat : six exercices sociaux

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

– *Commissaires aux comptes suppléants*

Monsieur Cyrille Brouard (membre de la Compagnie régionale de Versailles)
Tour Exaltis, 61, rue Regnault – 92400 Courbevoie

Date de nomination : 6 avril 2005

Date du dernier renouvellement : 8 avril 2016

Durée du mandat : six exercices sociaux

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Auditex (membre de la Compagnie régionale de Versailles)
1/2 Place des Saisons – 92400 Courbevoie, Paris la Défense

Date de nomination : 11 avril 2013

Durée du mandat : six exercices sociaux

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

10.3 RAPPORT D'EXPERT

Néant.

10.4 INFORMATIONS PROVENANT D'UN TIERS

Non applicable.

10.5 MISE À JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

L'information concernant la Société figure dans le Document de Référence, disponible sans frais au siège social de la Société, sur le site Internet de la Société (www.foncieredesmurs.fr) ainsi que sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Les informations ci-après complètent et/ou rectifient le Document de Référence.

10.5.1 Communiqué de presse en date du 27 mars 2018

Projet d'acquisition d'un portefeuille hôtelier au Royaume-Uni

Foncière des Régions a pris connaissance des rumeurs concernant un éventuel projet d'acquisition d'un portefeuille d'hôtels situés au Royaume-Uni, à travers sa filiale dédiée à l'hôtellerie Foncière des Murs.

Foncière des Régions confirme être entrée en discussions exclusives avec Starwood Capital en vue de l'acquisition d'un portefeuille de quatorze hôtels de 4* et 5*, situés dans les principales villes du Royaume-Uni. Ce portefeuille, dont un établissement est actuellement en développement, est opéré sous la marque Principal Hotels Company.

Sur ces quatorze hôtels, qui totalisent 2.626 chambres, neuf se situent en Angleterre (Birmingham, Leeds, Liverpool, Londres, Manchester, Oxford, Wotton, York), quatre en Ecosse (Édimbourg, Glasgow) et un au Pays-de-Galles (Cardiff). Selon l'avancée des discussions en cours, cette opération pourrait être finalisée d'ici la fin du premier semestre 2018.

Leader de l'investissement hôtelier en Europe, avec un patrimoine sous gestion d'une valeur de 6 Md€ constitué de près de 500 hôtels, Foncière des Régions est aujourd'hui le partenaire privilégié des enseignes hôtelières. A même d'accompagner ses partenaires sur des opérations de sale & leaseback, d'acquisition ou de développement, en murs et murs et fonds, Foncière des Régions concentre ses investissements hôteliers sur les métropoles européennes les plus dynamiques comptant plus de 2 millions de nuitées par an.

10.5.2 Communiqué de presse en date du 3 mai 2018

Foncière des Régions poursuit son développement dans l'hôtellerie en Europe avec la signature d'un accord pour l'acquisition d'un portefeuille prime au Royaume-Uni, d'une valeur de 858 M£

Foncière des Régions achète 14 hôtels 4 et 5 étoiles et signera des baux long terme sur 13 de ces hôtels avec InterContinental Hôtels Group

Après l'acquisition de deux portefeuilles prime en Allemagne et en Espagne, Foncière des Régions, à travers sa filiale dédiée à l'hôtellerie Foncière des Murs, a signé un accord avec Starwood Capital pour 858 M£ (soit 976 M€) pour l'acquisition d'un portefeuille emblématique de quatorze hôtels 4 et 5*, situés dans les principales villes du Royaume-Uni. 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 marque l'entrée de Foncière des Régions, opérateur immobilier européen de référence, sur le marché britannique.

Foncière des Régions s'implante ainsi au Royaume-Uni, premier marché en termes d'investissements hôteliers et quatrième destination touristique en Europe (38 millions de touristes en 2017, en croissance de 4 %).

Le portefeuille est entièrement constitué d'hôtels haut de gamme (4 et 5 étoiles), totalisant 2 638 chambres et bénéficiant de localisations *prime* au cœur des métropoles britanniques : neuf sont situés en Angleterre (Birmingham, Leeds, Liverpool, Londres, Manchester, Oxford, Wotton et York), quatre sont en Écosse (Édimbourg, Glasgow), et un au Pays de Galle (Cardiff).

Ces actifs présentent une forte qualité immobilière. Ayant bénéficié de programmes de travaux récents (182M£ investis entre 2014 et 2018), ils offrent un potentiel de croissance significatif et génèrent une bonne rentabilité (marge d'Ebitdar au-dessus de 30%).

Cette opération marque une étape majeure dans la stratégie de développement de l'activité hôtellerie de Foncière des Régions, lui permettant de conforter la montée en gamme et la diversification géographique de son patrimoine sur ce secteur.

À l'issue de la transaction, IHG, l'un des leaders mondiaux du secteur hôtelier, repositionnera ces hôtels et les exploitera sous plusieurs de ses marques de luxe et haut de gamme dans le cadre de baux triple net long terme, avec loyer variable et assortis d'un minimum garanti. Foncière des Régions et son partenaire accompagneront conjointement la montée en gamme de ce patrimoine, avec un objectif de rendement de 6 % en vitesse de croisière.

Pour financer cette opération, Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, envisage une augmentation de capital de l'ordre de 300 M€, qui sera suivie par l'ensemble de ses actionnaires de référence⁶. Le détail des modalités de cette augmentation de capital sera communiqué ultérieurement, notamment dans le prospectus qui sera soumis à l'AMF pour approbation.

« Foncière des Régions poursuit sa stratégie de montée en gamme dans le secteur hôtelier. Cette acquisition permet de dupliquer la stratégie de développement déjà déployée en France, en Allemagne et en Espagne, où Foncière des Régions s'est imposée comme le partenaire de choix des opérateurs présents sur ces marchés. Avec cette opération, Foncière des Régions conforte sa position de leader de l'investissement hôtelier en Europe », explique **Dominique OZANNE, Directeur Général Délégué de Foncière des Régions.**

« Acteur résolument européen qui conjugue au quotidien travailler-voyager-habiter, Foncière des Régions s'implante sur un nouveau marché tout en consolidant sa stratégie : faire le choix des meilleurs marchés, s'entourer des meilleurs partenaires et mobiliser toutes ses expertises au service de la création de valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes », souligne **Christophe KULLMANN, Directeur Général de Foncière de Régions.**

⁶ Foncière des Régions, Cardif Assurance Vie, Generali Vie, Crédit Agricole Assurances, Sogecap, Assurances du Crédit Mutuel Vie SA et Caisse des Dépôts.

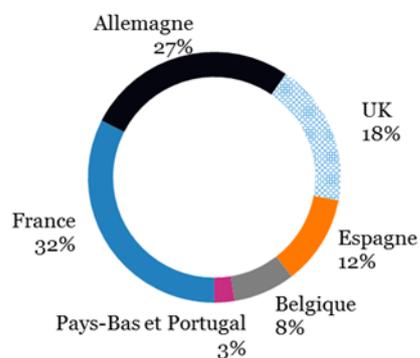
ANNEXE 1

Liste des hôtels avec le nombre de chambres / la catégorie / la ville

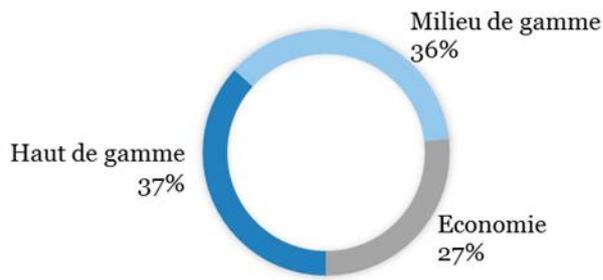
Hôtel	#ch	Cat.	Ville
London	334	5*	Londres
Manchester	270	5*	Manchester
Edinburgh Charlotte Square	199	5*	Edimbourg
Edinburgh George Street	240	5*	Edimbourg
Glasgow Grand Central	243	4*	Glasgow
Glasgow Blythswood Square	113	5*	Glasgow
Oxford Spires	181	4*	Oxford
Cardiff St David's	142	5*	Cardiff
York	155	5*	York
The Met Leeds	120	4*	Leeds
Oxford Thames	104	4*	Oxford
Wotton	125	4*	Wotton
Birmingham (développement)	185	5*	Birmingham
Liverpool (développement)	227	4*	Liverpool
Total	2 638		

ANNEXE 2

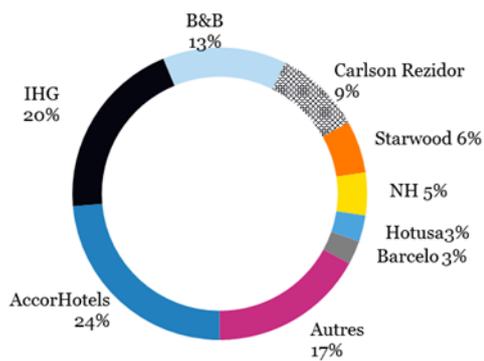
Répartition de l'ensemble du patrimoine hôtelier de Foncière des Régions par pays



Répartition de l'ensemble du patrimoine hôtelier de Foncière des Régions par gamme



Répartition de l'ensemble du patrimoine hôtelier de Foncière des Régions par opérateur



10.6 EQUIVALENCE D'INFORMATION

L'information faisant l'objet du Prospectus permet de rétablir, en tous points significatifs et, en tant que de besoin, l'égalité d'accès entre les différents actionnaires et investisseurs à l'information relative au Groupe.