

Livret de convocation

Assemblée Générale Mixte

Foncière des Murs

Vendredi 14 septembre 2018



SOMMAIRE

I.	ORDRE DU JOUR	3
II.	PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTIONS	4
III.	TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS	6
IV.	EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE	11
V.	PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE	13

I. ORDRE DU JOUR

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société Foncière des Murs (la « Société ») sont informés qu'ils sont convoqués à l'Assemblée Générale Mixte qui se réunira vendredi 14 septembre 2018, à 11 heures, au siège social de la Société, 30 avenue Kléber - 75116 PARIS, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

DELIBERATION RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Ratification de la cooptation de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de Surveillance (1^{ère} résolution) ;

DELIBERATIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- Changement de dénomination sociale et modification corrélative de l'article 2 des statuts (2^{ème} résolution) ;

- Modification de l'article 17 des statuts relatif aux commissaires aux comptes (3^{ème} résolution) ;

- Modification des articles 8, 9 5) et 9 ter des statuts (4^{ème} résolution) ;

- Modification des articles 10 et 18 des statuts (5^{ème} résolution) ;

- Pouvoirs pour formalités (6^{ème} résolution) ;

II. PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTIONS

Vous serez appelés à vous prononcer, à titre ordinaire, sur la ratification de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de Surveillance et à titre extraordinaire, sur le changement de dénomination sociale de la Société ainsi que sur diverses modifications statutaires.

Le Gérant recommande l'approbation de toutes les résolutions présentées à l'Assemblée Générale Mixte.

I. RESOLUTION RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Ratification de la cooptation de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de Surveillance (1^{ère} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **1^{ère} résolution**, de ratifier la cooptation par le Conseil de Surveillance réuni le 13 juillet 2018 de la société Foncière Margaux, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de la société GFR Kléber, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

La société GFR Kléber a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 30 mai 2018 et a fait l'objet d'une dissolution anticipée par le biais d'une transmission universelle de patrimoine au profit de son associé unique, la société Foncière des Régions, et ce avec effet au 31 mai 2018.

La Société Foncière Margaux est une société à responsabilité limitée, dont le capital social est intégralement détenu par la société Foncière des Régions.

La représentation de la société Foncière Margaux au Conseil de Surveillance est assurée par Madame Marielle SEEGMULLER qui depuis septembre 2016 est Directrice des Opérations Bureaux France chez Foncière des Régions. Auparavant, elle a exercé différentes fonctions chez GE Real Estate de 1997 à 2016, en France et en Europe (gestion de participations, business développement, arbitrages...) puis a été en charge de la Direction de la plateforme française.

II. RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1. Changement de dénomination sociale et modification corrélative de l'article 2 des statuts (2^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **2^{ème} résolution**, de changer la dénomination sociale de la Société.

Foncière des Murs a considérablement évolué depuis sa création en 2004. Historiquement centrée sur les régions françaises, la Société est aujourd'hui présente au cœur des grandes métropoles européennes et intervient en tant que leader de l'investissement hôtelier en Europe.

La Société a donc choisi de faire évoluer son identité et sa marque, en cohérence avec le changement opéré au niveau de Foncière des Régions, devenue Covivio. Afin de mettre en cohérence cette nouvelle identité et la dénomination sociale, il vous est proposé d'adopter « Covivio Hotels » comme nouvelle dénomination sociale de la Société et de modifier corrélativement l'article 2 des statuts.

2. Modification de l'article 17 des statuts relatif aux commissaires aux comptes (3^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **3^{ème} résolution**, de procéder à la modification de l'article 17 des statuts de la Société relatif aux commissaires aux comptes, afin de le mettre en conformité avec les nouvelles dispositions de l'article L. 823-1 du Code de commerce issues de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie

économique (Loi Sapin II). Cet article supprime l'obligation de nommer un Commissaire aux comptes suppléant lorsque le Commissaire aux comptes titulaire est une personne morale autre qu'une société unipersonnelle.

3. Modification des articles 8, 9 5) et 9 ter des statuts (4^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **4^{ème} résolution**, de modifier les articles 8, 9 5) et 9 ter des statuts de la Société afin de tenir compte des dispositions du régime fiscal des sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne « SOCIMI ».

Sur le même modèle que le régime « SIIC » en France, le régime d'exonération fiscale espagnol SOCIMI prévoit l'application d'un prélèvement sur les distributions de dividendes effectuées au profit d'actionnaires qui détiennent, directement ou indirectement, un certain pourcentage dans la société distributrice et qui ne justifient pas être soumis à un taux d'imposition minimum sur ces dividendes.

Les statuts de la Société qui contiennent déjà des dispositions relatives au mécanisme d'application du prélèvement de 20% issu du régime SIIC, seront adaptés pour tenir compte également du prélèvement de 19% issu du régime SOCIMI qui est applicable aux actionnaires personnes physiques et morales (i) qui détiennent directement ou indirectement au moins 5% des droits à dividendes de la SOCIMI distributrice et (ii) qui ne justifient pas être soumis à un taux d'imposition d'au moins 10%.

De la même manière que pour le prélèvement de 20%, un mécanisme d'indemnisation de la société distributrice par l'actionnaire redevable du prélèvement est instauré.

Afin d'éviter l'application de ce prélèvement de 19%, les actionnaires devront communiquer avant la distribution de dividendes de la SOCIMI un certificat de résidence, ainsi qu'une attestation justifiant de la soumission des dividendes perçus à un taux d'imposition d'au moins 10%.

4. Modification des articles 10 et 18 des statuts (5^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **5^{ème} résolution**, de modifier les statuts de la Société afin de tenir compte des nouvelles dénominations sociales des sociétés Covivio Hotels Gestion (anciennement dénommée FDM Gestion) et Foncière des Régions dont l'adoption de la nouvelle dénomination sociale « Covivio » est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 septembre 2018.

5. Pouvoirs pour formalités légales (6^{ème} résolution)

La **6^{ème} résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée Générale.

III. TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Ratification de la cooptation de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, ratifie la cooptation par le Conseil de Surveillance réuni le 13 juillet 2018 de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de la société GFR Kléber, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

DEUXIEME RESOLUTION

Changement de dénomination sociale et modification corrélative de l'article 2 des statuts

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, décide d'adopter comme nouvelle dénomination sociale, à compter de ce jour : "Covivio Hotels".

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 2 des statuts relatif à la dénomination sociale de la Société désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« Article 2. – Dénomination sociale

La dénomination sociale est : « Covivio Hotels ».

TROISIEME RESOLUTION

Modification de l'article 17 des statuts relatif aux commissaires aux comptes

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, décide de modifier l'article 17 des statuts qui est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« Article 17 - Commissaires aux comptes

Le contrôle de la Société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions fixées par la loi. »

QUATRIEME RESOLUTION

Modification des articles 8, 9 5) et 9 ter des statuts

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, décide de modifier ainsi qu'il suit les dispositions des articles 8, 9 5) et 9 ter des statuts afin de tenir compte du prélèvement fiscal issu du régime des sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (SOCIMI) applicable aux actionnaires personnes physiques et morales (i) qui détiennent directement ou indirectement au moins 5% des droits à dividendes de la SOCIMI distributrice et (ii) qui ne justifient pas

être soumis à un taux d'imposition d'au moins 10%.

« Article 8 - Forme et cession des actions »

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois :

- (i) *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 ; et*
- (ii) *tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la Société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009, du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11/2009** »)*

*(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)*

devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la Société 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 de la Société 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 de la Société 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.

*La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées générales d'actionnaires (une « **Assemblée Générale** ») et (ii) de porteurs d'obligations émises par la Société.*

Les actions sont librement cessibles et transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; notamment, la cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte. »

« Article 9 - Droits et obligations attribués aux actions »

[...]

5) *Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :*

- (i) *la Société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; ou*
- (ii) *les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009.*

*(un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la Société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la Société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne*

27/2014, du 27 novembre 2014, sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la Société sur demande de cette dernière :

- (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement ;
- (ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la Société.

Dans l'hypothèse où (a) la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») ou (b) la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs sociétés SOCIMI et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »).

Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la Société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou Prélèvement Espagnol dû par la Société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la Société au titre de l'indemnisation.

La Société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait. »

« Article 9 ter - Dividendes versés à certains actionnaires

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, de réserves ou primes, ou de « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts par la Société ou par une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts ou postérieurement à une distribution par une SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société, au sens de la Loi 27/2014 du Royaume d'Espagne du 27 novembre 2014, sur l'impôt sur les sociétés, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société, la SIIC Fille et/ou ladite SOCIMI aurait dû procéder au paiement du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient déjà fait l'objet de l'indemnisation prévue au paragraphe 5) de l'article 9 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale (a) au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée, (b) à tout préjudice subi par la Société résultant du versement du Prélèvement Espagnol par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société dès lors que ce versement est imputable à l'Actionnaire Concerné et, (c) le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au paragraphe 5) de l'article 9 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance. »

CINQUIEME RESOLUTION

Modification des articles 10 et 18 des statuts

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, décide de modifier ainsi qu'il suit les dispositions des articles 10 1) alinéa 3, 10 7) alinéa 1 et 18 1) des statuts afin de tenir compte des nouvelles dénominations sociales des sociétés Covivio Hotels Gestion (anciennement dénommée FDM Gestion) et Foncière des Régions dont l'adoption de la nouvelle dénomination sociale « Covivio » est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 septembre 2018.

« Article 10 - Gérance

1) [...]

*La société Covivio Hotels Gestion
Société par actions simplifiée
Au capital de 37.000 euros
dont le siège social est situé 30 Avenue Kléber - 75116 PARIS
RCS Paris sous le n° 450 140 298*

[...]

7) Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants et les commandités par lettres recommandées avec accusé de réception, 6 mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet. Il est par ailleurs précisé que la société Covivio Hotels Gestion, nommée en qualité de premier gérant de la Société comme indiqué à l'article 10.1 ci-dessus, sera réputée démissionnaire d'office de ses fonctions de gérant dans le cas où elle cesserait d'être contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce par la société Covivio, société anonyme de droit français ayant son siège social au 18 Avenue François Mitterrand, 57000

Metz, France, immatriculée sous le numéro unique d'identification 364 800 060 - RCS Metz, sauf si le nouvel actionnaire de contrôle dudit gérant a été agréé par le Conseil de Surveillance.

[...] »

« Article 18 - Commandités

1) *L'unique associé commandité est :*

*La société Covivio Hotels Gestion
Société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros
dont le siège social est situé 30 Avenue Kléber - 75116 PARIS
RCS Paris sous le n° 450 140 298*

[...] »

SIXIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

IV. EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE

Principaux faits marquants du semestre

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, confirme son statut de leader de l'investissement hôtelier en Europe en dupliquant au Royaume-Uni, sa stratégie de développement déjà déployée en France, en Allemagne et en Espagne, et s'impose en partenaire de référence du secteur, notamment suite à la réalisation sur le semestre des opérations suivantes :

- Signature d'un accord pour l'acquisition d'un portefeuille prime de quatorze hôtels 4 et 5*, situés dans les principales villes du Royaume-Uni, d'une valeur de 976 M€. Parallèlement, Foncière des Murs signera sur treize 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 luxe et haut de gamme, avec loyer variable assorti d'un minimum garanti.

Foncière des Murs s'implante ainsi au Royaume-Uni, premier marché en termes d'investissement et quatrième destination touristique en Europe. Ce portefeuille, d'une excellente qualité immobilière totalise 2 638 chambres et bénéficie de localisations prime au cœur des plus grandes métropoles britanniques. Les actifs ont déjà bénéficié de programmes de travaux récents (205 M€ investis entre 2014 et 2018), offrent un potentiel de croissance significatif et génèrent une bonne rentabilité (marge Ebitdar supérieure à 30%). Foncière des Murs et son partenaire accompagneront conjointement la montée en gamme du patrimoine, avec un objectif de rendement de 6% en vitesse de croisière.

Pour financer cette opération, qui sera réalisée fin juillet, une augmentation de capital de 300 M€ a été réalisée au mois de juin 2018 et souscrite à 100%.

- Réalisation de la fusion entre Foncière des Murs et FDM Management SAS : opération validée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 janvier 2018. L'absorption de sa filiale, créée en 2014 pour acquérir et gérer des hôtels en murs et fonds, permet à Foncière des Murs d'accroître son exposition en Allemagne, à Berlin en particulier, et de diversifier ses partenariats avec les opérateurs hôteliers. La consolidation de l'activité Murs et Fonds a permis l'augmentation du patrimoine de 745 M€.

Ces opérations constituent des étapes majeures dans la stratégie de développement de Foncière des Murs, lui permettant d'accélérer la montée en gamme et la diversification géographique de son patrimoine : 73% des hôtels du patrimoine sont ainsi classés en haut et milieu de gamme, contre 54% en 2017, et 80% sont situés dans les principales villes européennes, contre 73% en 2017.

Ces opérations permettent également à Foncière des Murs de s'imposer comme le partenaire de choix des opérateurs leaders sur leur marché : à ce jour, Foncière des Murs accompagne 18 opérateurs via des partenariats long terme, pour leur développement en France et en Europe.

Au 1^{er} semestre 2018, Foncière des Murs a consolidé ces partenariats notamment grâce aux réalisations suivantes :

- livraison de l'hôtel Motel One Paris Porte Dorée, première implantation de l'opérateur européen Motel One en France, totalisant 255 chambres,
- livraison de deux hôtels B&B, l'un situé à Berlin (140 chambres) et l'autre à Châtenay-Malabry (Hauts de Seine) de 127 chambres,
- signature d'un protocole avec Pierre et Vacances sur le portefeuille d'actifs Sunparks situé en Belgique, prolongeant les baux sur une longue durée (15 ans de durée résiduelle) et octroyant à Pierre et Vacances des options d'achat des parcs.

A la suite de ces opérations et de l'acquisition du portefeuille d'hôtels au Royaume-Uni, la durée résiduelle ferme des baux atteint un niveau record de 13,7 années, et le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

Accélération des cessions de commerces

Foncière des Murs poursuit ses objectifs d'amélioration de la qualité de son patrimoine et de concentration sur le secteur hôtelier en intensifiant la cession de ses actifs non stratégiques. Sur le semestre, 187 M€ de cessions d'actifs commerces ont été réalisées dont :

- la cession de l'ensemble du portefeuille de restaurants Quick en mai 2018 pour 163 M€,
- la cession de 5 magasins sous enseigne Jardiland situés en régions pour 22 M€.

Par ailleurs, de nouvelles cessions d'actifs non stratégiques ont été sécurisées sur le semestre avec la signature d'une promesse de vente portant sur 17 actifs Jardiland pour 79 M€.

Résultats du premier semestre 2018

Croissance des valeurs de 1,7% à périmètre constant

Fin juin 2018, la valeur du patrimoine immobilier, en part du groupe, atteint 4 674 M€, contre 4 013 M€ au 31 décembre 2017. A périmètre constant, elle progresse de +1,7% sur 6 mois, dont +1,8% pour le patrimoine hôtelier, et présente un rendement moyen hors droits de 5,6%.

L'ANR EPRA s'élève à 3 205 M€ (soit 27,1 €/action), en hausse de 32% sous l'effet de l'augmentation de capital réalisée sur le semestre et de la fusion entre Foncière des Murs et FDM Management SAS.

L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 2 954 M€ (soit 25,0 €/action en hausse de 4,0% sur 12 mois).

Des résultats opérationnels en hausse

Le semestre marque également la poursuite de la croissance des résultats opérationnels en Europe, avec une hausse des loyers à périmètre constant de 3,3% sur l'hôtellerie et une hausse des EBITDA des hôtels en murs et fonds de 4,2%.

La durée résiduelle ferme des baux s'élève de 10,8 ans à fin juin 2018 et atteindra une durée particulièrement élevée de 13,7 ans après l'acquisition du portefeuille au Royaume-Uni.

Des indicateurs de dette en forte amélioration

Au 30 juin 2018, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,4 ans, en baisse de 0,4 an. Le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus de 28,9% à fin juin 2018, s'établit à 40,9% en incluant l'acquisition du portefeuille au Royaume-Uni prévue en juillet.

La dette nette de Foncière des Murs s'élève à 1 552 M€ suite à l'intégration dans les comptes consolidés de l'activité Murs et Fonds et le taux moyen de la dette continue de s'améliorer (2,07% contre 2,52% à fin 2017). Par ailleurs, le ratio d'ICR (Interest Cover Ratio) s'améliore également à 6,02 (contre 5,46 en 2017).

Un EPRA Earnings de 94 M€

L'EPRA Earnings de 94 M€ (contre 76,9 M€ au 30 juin 2017) affiche une hausse de 22%, sous l'effet de l'intégration de l'activité Murs et Fonds, de la hausse des loyers AccorHotels, et de l'amélioration du taux de la dette.

Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,90 € au 30 juin 2018, contre 0,96 € à la même date en 2017, soit une baisse de -6,2%. Cette variation par action s'explique par les impacts du dividende exceptionnel versé en actions en 2017.

Perspectives 2018

Foncière des Murs poursuivra son développement dans les principaux marchés européens et s'appuiera sur les partenariats déjà en place avec les opérateurs hôteliers pour poursuivre la dynamique de croissance sur son patrimoine.

V. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

QUELLES SONT LES MODALITES DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE ?

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à l'Assemblée Générale.

Les actionnaires doivent justifier de la propriété de leurs titres, conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris, soit le mercredi 12 septembre 2018 :

- pour l'actionnaire au nominatif, par l'inscription de ses actions sur les registres de la Société à cette date ;
- pour l'actionnaire au porteur, par l'inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au plus tard à cette date, dans son compte titres tenu par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier. L'inscription en compte des titres doit être constatée par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité. Cette attestation doit être jointe au formulaire de vote par correspondance ou par procuration, ou à la demande de carte d'admission, adressés par l'intermédiaire habilité, à la Direction Juridique Corporate M&A de la Société, 30 Avenue Kléber - 75116 PARIS.

L'actionnaire ayant déjà exprimé son vote par correspondance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation pour assister à l'Assemblée ne pourra plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée Générale.

Il n'est pas prévu de vote par visioconférence ou par moyens de télécommunication pour cette Assemblée Générale et, de ce fait, aucun site visé à l'article R. 225-61 du Code de commerce ne sera aménagé à cette fin.

Quel que soit votre choix, seules seront prises en compte pour le vote, les actions inscrites en compte au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, soit le mercredi 12 septembre 2018 à zéro heure, heure de Paris.

L'actionnaire peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le 12 septembre 2018, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la Société, et lui transmet les informations nécessaires.

Aucun transfert de propriété réalisé à partir du 12 septembre 2018, quel que soit le moyen utilisé, ne sera notifié par l'intermédiaire habilité ou pris en considération par la Société, et l'actionnaire cédant peut participer à l'Assemblée Générale selon les modalités de son choix.

COMMENT EXERCER VOTRE DROIT DE VOTE ?

Vous disposez, en tant qu'actionnaire, de deux moyens pour exercer votre droit de vote :

- assister personnellement à l'Assemblée Générale en demandant une carte d'admission
- utiliser un formulaire de vote par correspondance ou par procuration, qui vous offre la possibilité de choisir l'une des trois options suivantes :
 - donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale : celui-ci émettra alors en votre nom un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Gérant et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets ;
 - voter par correspondance en suivant les instructions de vote mentionnées ;
 - donner procuration à toute autre personne physique ou morale de votre choix assistant à l'Assemblée Générale en inscrivant les coordonnées de cette personne.

Le formulaire de vote est accessible sur le site Internet de la Société (www.covivio-hotels.fr), et pourra être demandé par voie électronique ou postale à la Société ou à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de votre compte titres, six jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

La date ultime de réception des formulaires est de trois jours calendaires précédant l'Assemblée Générale pour le vote par correspondance et pour les pouvoirs sous format papier, soit le mardi 11 septembre 2018.

VOUS SOUHAITEZ ASSISTER A L'ASSEMBLEE GENERALE

- En qualité d'actionnaire au nominatif, vous devez cocher la case A en haut du formulaire de vote pour obtenir une carte d'admission et retourner ce formulaire, dûment daté et signé, au siège social de la Société, à l'aide de l'enveloppe pré-timbrée jointe à la convocation. Vous pouvez également vous présenter directement au bureau d'accueil de l'Assemblée Générale, muni(e) d'une pièce d'identité.
- En qualité d'actionnaire au porteur, vous devez contacter l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de votre compte titres qui se chargera de transmettre à la Société, votre demande de carte d'admission accompagnée d'une attestation de participation. Votre carte d'admission sera établie par la Direction Juridique Corporate M&A de la Société, qui vous l'adressera par courrier postal. Si vous n'avez pas reçu votre carte d'admission en temps utile, vous pouvez vous présenter au bureau d'accueil de l'Assemblée avec votre attestation de participation établie par votre intermédiaire habilité teneur de compte.

VOUS NE SOUHAITEZ PAS ASSISTER A L'ASSEMBLEE GENERALE

- En qualité d'actionnaire au nominatif, vous devez retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration complété par votre choix, dûment daté et signé, à la Société, 30 Avenue Kléber - 75116 PARIS, à l'aide de l'enveloppe pré-timbrée jointe à la convocation.
- En qualité d'actionnaire au porteur, vous devez contacter l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de votre compte titres qui vous procurera le formulaire de vote. Ce formulaire, complété par votre choix, dûment daté et signé, et mentionnant vos nom et adresse, sera à retourner à votre intermédiaire habilité teneur de compte qui se chargera de le faire parvenir à la Société, accompagné de l'attestation de participation.

Que vos actions soient au nominatif ou au porteur, vous devez utiliser le formulaire de vote par correspondance ou par procuration en cochant la case correspondant à votre choix selon l'une des trois possibilités qui vous sont offertes.

Les demandes de désignation ou révocation de mandataires envoyées par voie postale devront être réceptionnées au plus tard trois jours calendaires avant la date de l'Assemblée Générale, soit le mardi 11 septembre 2018 à zéro heure, heure de Paris.

VOUS SOUHAITEZ POSER DES QUESTIONS ECRITES

Conformément aux articles L. 225-108 alinéa 3 et R. 225-84 du Code de commerce, tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites à la Société. Ces questions doivent être envoyées au siège social de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Gérant, au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, soit le lundi 10 septembre 2018. Pour être prises en compte, elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Le Gérant y répondra au cours de l'Assemblée Générale, ou conformément à l'article L. 225-108 du Code de commerce, la réponse sera réputée donnée dès lors qu'elle figurera sur le site internet de Foncière des Murs dans la rubrique consacrée aux questions-réponses.

VOUS SOUHAITEZ VOUS INFORMER

Vous trouverez dans le présent livret de convocation des informations sur l'activité et les résultats de la Société, ainsi qu'une présentation des résolutions qui sont soumises à votre vote. Conformément aux dispositions de l'article R. 225-88 du Code de commerce, vous pouvez demander à recevoir les documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce se rapportant à l'Assemblée Générale Mixte du 14 septembre 2018.

Il vous suffit de compléter la « demande d'envoi de documents et renseignements » en page 17.

Vous pouvez également prendre connaissance de l'ensemble des documents relatifs à l'Assemblée Générale sur le site Internet (www.covivio-hotels.fr : rubrique « Finance/ Assemblées Générales /Assemblée Générale Mixte du 14 septembre 2018 ») ou au siège social de la Société.

**DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS
PREVUS AUX ARTICLES R. 225-81 ET R. 225-83 DU CODE DE COMMERCE**

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 SEPTEMBRE 2018

Mme M. Société

Nom (dénomination sociale) :

Prénom :

Adresse :

Propriétaire de actions nominatives de la société Foncière des Murs

Propriétaire deactions au porteur de la société Foncière des Murs,
inscrites en compte chez

(joindre une copie de l'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité en charge de la
gestion de vos actions)

souhaite recevoir en application des dispositions de l'article R. 225-88 du Code de commerce, les documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce se rapportant à l'Assemblée Générale Mixte du 14 septembre 2018 (à l'exception de ceux annexés au formulaire de vote par correspondance ou par procuration).

demande en qualité d'actionnaire au nominatif à recevoir les documents et renseignements prévus par l'article R. 225-83 du Code de commerce à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures.

Mode de diffusion souhaité :

par courrier postal par courrier électronique à l'adresse suivante :

Fait à

Le 2018

Signature

Nota : Conformément à l'article R. 225-88, alinéa 3 du Code de commerce, les actionnaires titulaires de titres nominatifs peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements précités à l'occasion de chacune des assemblées ultérieures d'actionnaires.

Cette demande est à retourner à FONCIERE DES MURS :
Direction Juridique Corporate M&A
30 Avenue Kléber - 75116 PARIS

ou à l'intermédiaire habilité chargé de la gestion de vos titres.

INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Issu du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, dit Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (« RGPD »)

Foncière des Murs, Société en Commandite par Actions dont le siège social est situé 30 Avenue Kléber à Paris (75116), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895 (ci-après « Foncière des Murs » ou « nous ») est responsable du traitement de vos données personnelles.

Quelles sont les données à caractère personnel que nous pouvons être amenés à traiter ?

En tant qu'émetteur, nous sommes amenés à collecter certaines données personnelles de nos actionnaires individuels (personnes physiques ou représentants des personnes morales).

Outre les données relatives à votre participation au capital de Foncière des Murs (nombre de titres, régime de propriété, existence éventuelle d'un nantissement ou de tout autre garantie, date d'ouverture du compte actionnaire, numéros d'identification internes...), il s'agit de vos nom(s) (de naissance ou d'usage), prénom(s), date, lieu et pays de naissance, adresse postale personnelle et/ou professionnelle, pays de résidence, adresse électronique personnelle et/ou professionnelle, le cas échéant votre qualité de collaborateur du groupe Foncière des Murs et l'entité du groupe qui vous emploie.

Qui est le destinataire des données ?

Les données personnelles collectées sont réservées à l'usage de Foncière des Murs. Certaines d'entre elles peuvent être transmises :

- à des prestataires de services intervenant dans le cadre de la gestion de notre relation avec vous, à des fins, notamment de communication et de transmission de documents,
- à des prestataires en charge de l'analyse de notre actionnariat et de la gestion de campagnes de sollicitation de votes dans le cadre de nos assemblées générales,
- aux collaborateurs habilités de Foncière des Murs et du Groupe Foncière des Régions.

Elles peuvent être transmises en dehors de l'Union Européenne selon des modalités conformes à la Réglementation.

En aucun cas ces données ne font l'objet d'une transaction commerciale avec des tiers.

Quelles sont les finalités et les bases légales de ces traitements ?

Nous traitons vos données personnelles en vue :

- de vous transmettre l'ensemble de la documentation à laquelle vous -ou la société que vous représentez- avez droit ou sollicitez en votre qualité d'actionnaire,
- de satisfaire à nos obligations légales et réglementaires,
- d'effectuer un suivi de la composition de notre actionnariat.

Le traitement de vos données personnelles a pour bases légales l'intérêt légitime de Foncière des Murs ainsi que le respect de nos obligations légales et réglementaires.

Quelle est la durée de conservation de vos données ?

Vos données à caractère personnel ne sont pas conservées sous une forme permettant votre identification au-delà de la durée nécessaire au vu des finalités pour lesquelles elles sont traitées et des prescriptions légales et réglementaires.

Comment nous contacter ?

Si vous avez des questions concernant l'utilisation de vos données personnelles visées par le présent document, vous pouvez contacter notre Délégué à la Protection des Données (« DPO ») à l'adresse électronique suivante : dpo@covivio.fr, qui traitera votre demande.

Sécurisation de la conservation de vos données

Nous nous engageons à traiter les données de façon à garantir un niveau de sécurité approprié, en faisant nos meilleurs efforts afin de nous protéger notamment contre le traitement non autorisé ou illicite et contre la perte, la destruction ou les dégâts d'origine accidentelle, à l'aide de mesures techniques ou organisationnelles appropriées.

Mise à jour de notre politique de traitement des données

Pour des raisons réglementaires, organisationnelles ou autres, notre mode d'utilisation et de conservation de vos données à caractère personnel peut être amené à évoluer avec le temps.

Nous nous réservons le droit de pouvoir modifier les présentes dispositions et vous informerons par courrier postal ou électronique en cas de modification de notre politique de traitement des données à caractère personnel.

Quels sont vos droits ?

- Vous pouvez à tout moment demander un complément d'informations sur le traitement de vos données à caractère personnel.
- Vous disposez d'un droit d'accès à vos données personnelles, de rectification et de portabilité de celles-ci.
- Vous disposez du droit de demander l'effacement de vos données personnelles ou une limitation de leur traitement, ainsi que du droit de vous opposer au traitement de vos données. Votre demande sera étudiée au regard des dispositions légales et réglementaires en vigueur et des conséquences d'un tel effacement sur l'accomplissement de nos obligations en tant qu'émetteur.
- Lorsque le traitement d'une donnée à caractère personnel est fondé sur votre consentement, vous disposez du droit de le retirer à tout moment.
- Vous avez la possibilité d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente.

Vous pouvez exercer les droits listés ci-dessus en vous adressant à notre DPO par courrier électronique : dpo@covivio.fr.

COVIVIO HOTELS



covivio-hotels.fr

Foncière des Murs - le changement de la dénomination sociale en Covivio Hotels sera proposé en Assemblée générale le 14/09/2018

Siège social et bureaux : 30, avenue Kléber – 75208 Paris Cedex 16 – Tél. : 01 58 97 50 00
Société en commandite par actions au capital de 472 231 544 euros – RCS Paris 955 515 895