



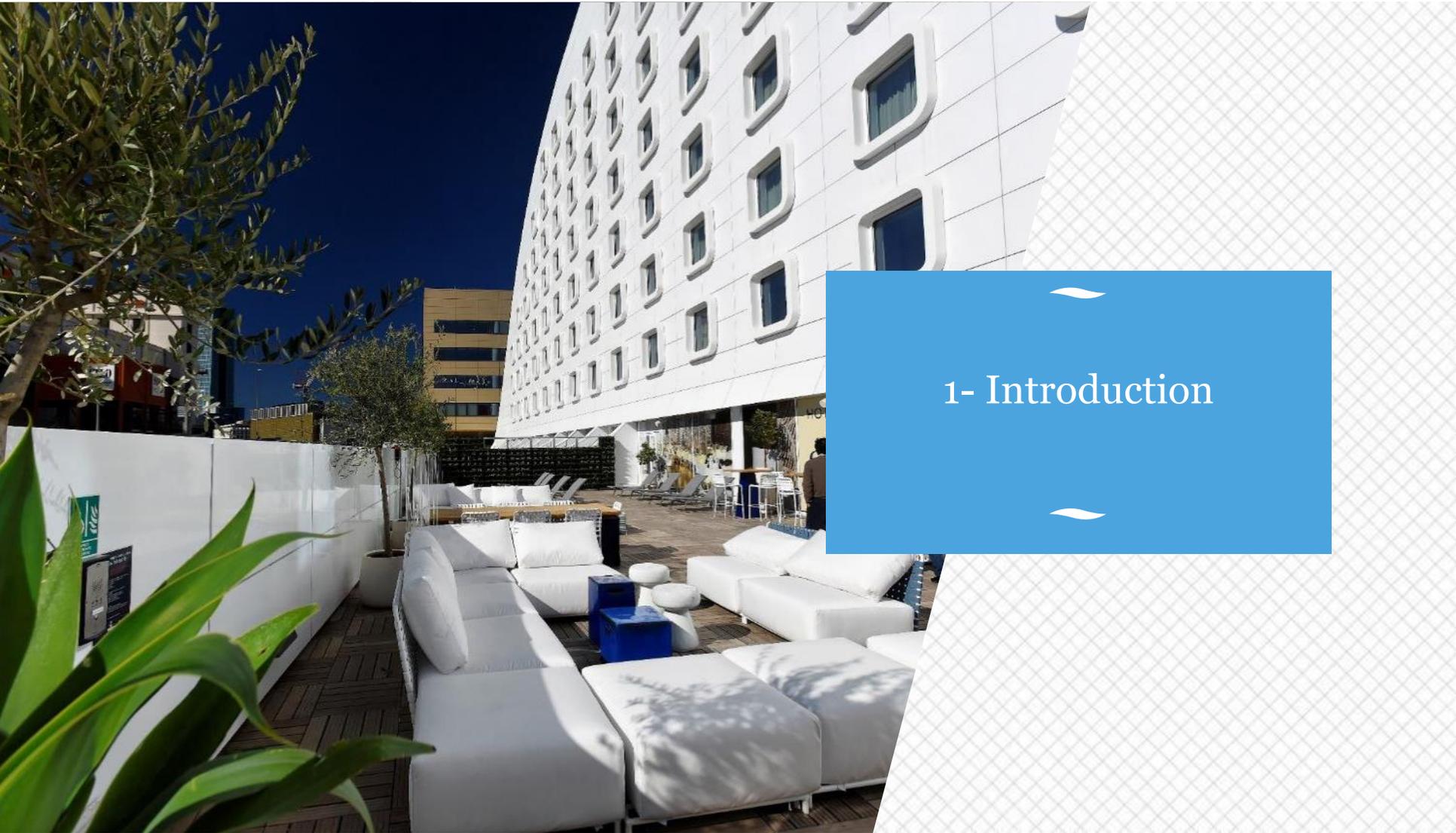
Assemblée  
Générale  
Foncière des Murs

7 avril 2017



# SOMMAIRE

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

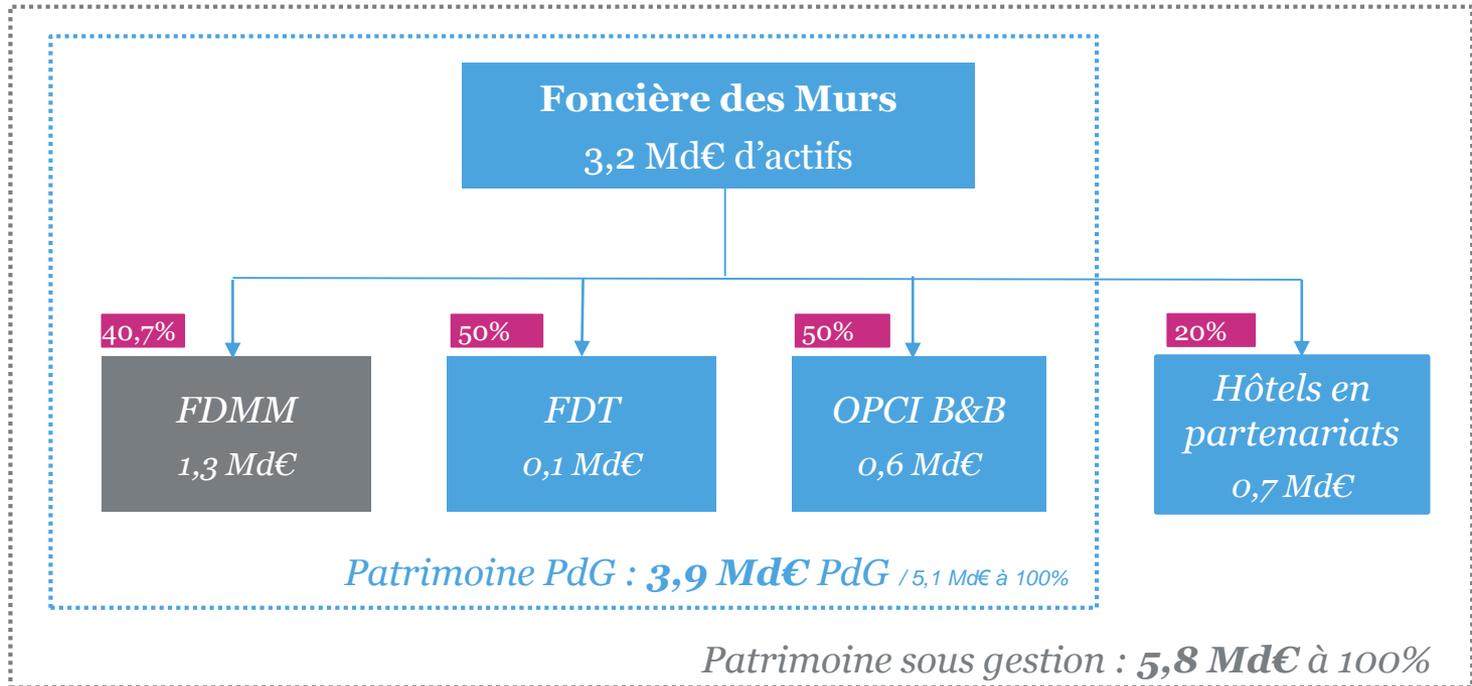


## 1- Introduction



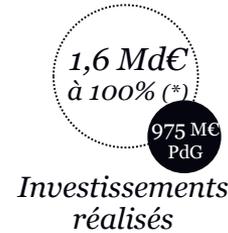
2- Synthèse du  
rapport de gestion

# ORGANIGRAMME FONCIÈRE DES MURS

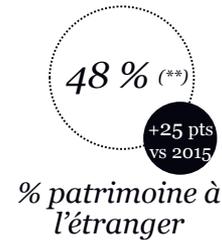


# TRANSFORMATION DU PATRIMOINE : DES AVANCÉES SIGNIFICATIVES EN 2016

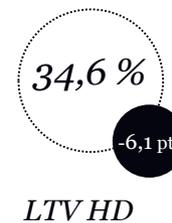
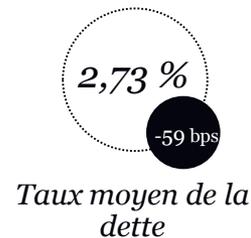
Accélération de la transformation du patrimoine dans nos marchés stratégiques



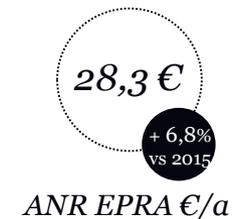
Un patrimoine plus diversifié et plus résilient



Un profil financier optimisé



Des résultats 2016 en hausse



# 1,6 MD€ D'ACQUISITIONS (975 M€ en PdG)

Augmentation de capital  
200M€



Investissements sur des marchés en croissance en se diversifiant sur les modes de gestion

# DÉVELOPPEMENTS 2016

## Livraisons (46 M€)



## Engagements (212 M€)



- B&B Lyon (9 M€)
- B&B Chatenay-Malabry (9 M€)
- B&B Nanterre (11 M€)
- B&B Bagnolet (8 M€)



- Meininger Paris Porte de Vincennes (47 M€)
- Meininger Munich (29 M€)



- Club Med Samoëns (99 M€)

Création d'un véhicule dédié au tourisme en partenariat avec la Caisse des Dépôts : Foncière Développement Tourisme



B&B Bagnolet – 108 chambres



Meininger Paris Porte de Vincennes – 249 chambres



Club Med Samoëns – 420 chambres

## PORTEFEUILLE ROCA (FDM)



Eurostars Gran Marina – Barcelone – 291 chambres



Paseo del Arte – Madrid – 260 chambres



AC Forum – Barcelone – 364 chambres



Tryp Aeropuerto – Barcelone – 205 chambres



Barcelo Torre – Madrid – 256 chambres



NH Collection Colon – Madrid – 146 chambres

# PORTEFEUILLE ROCK (FDM MANAGEMENT)



Park Inn Alexanderplatz – Berlin – 1 012 chambres



The Westin – Berlin – 400 chambres



The Westin – Leipzig – 436 chambres



Pullman – Dresde – 319 chambres



The Westin Bellevue – Dresde – 340 chambres



Mercure – Potsdam – 210 chambres

# PORTEFEUILLE HERMITAGE (FDM MANAGEMENT)



Hermitage Gantois – Lille – 89 chambres



Crowne Plaza Euralille – Lille – 121 chambres



Hôtel de Bourgtheroulde – Rouen – 78 chambres



Art Déco Romarin – Lille – 56 chambres



Couvent des Minimes – Lille – 83 chambres

# DÉVELOPPEMENTS (FDM / FDT)



Club Med Samoëns – 420 chambres



B&B – Bagnolet – 108 chambres

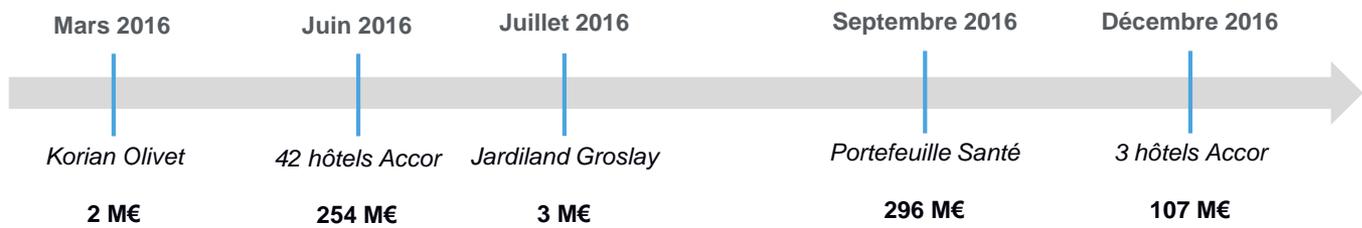
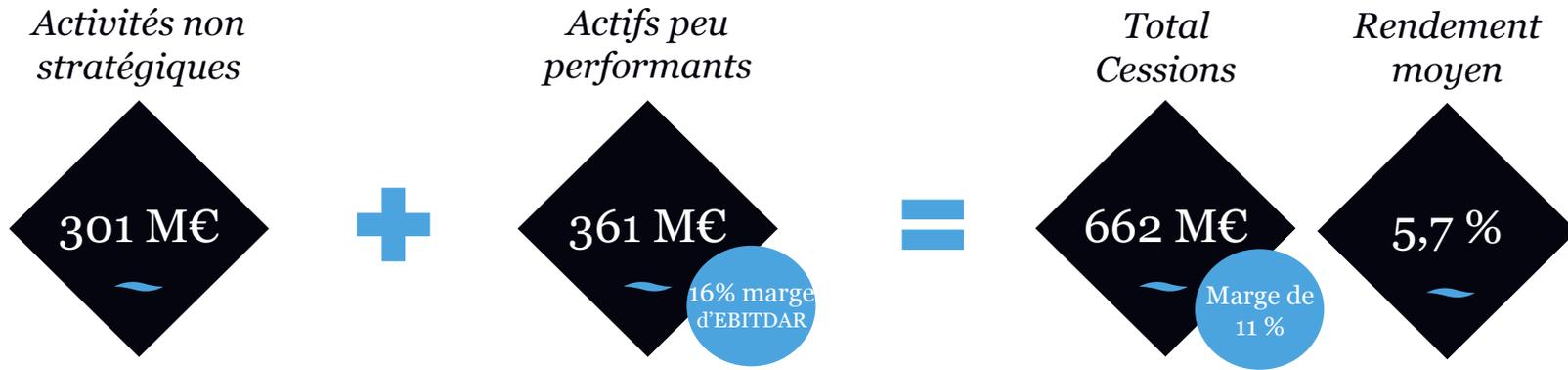


Meininger Porte de Vincennes – Paris – 249 chambres



Motel One Porte Dorée – Paris – 255 chambres

# 662M€ DE CESSIONS

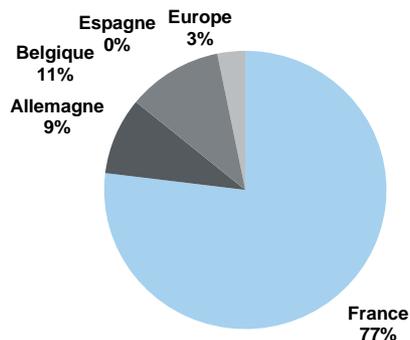


Des cessions ciblées sur les actifs peu performants et non stratégiques

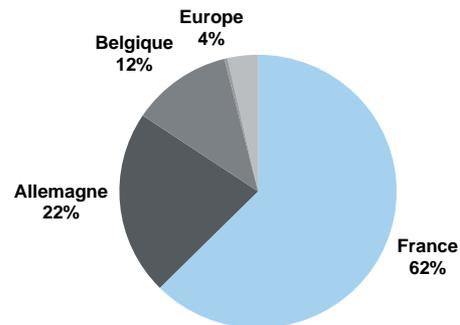
# UN PATRIMOINE EUROPÉEN CRÉATEUR DE VALEUR

	Valorisation HD 31/12/2015	Valorisation HD 31/12/2016*	Δ 2016 à PC %	Rendement HD 2016
Hôtellerie Murs	2 400	2 173	2,5%	5,3%
Hôtellerie Murs et fonds (FDM M)	55	59	5,9%	n.a.
Commerces	582	569	-1,6%	6,5%
Santé	233	2	n.a.	n.a.
<b>Total à périmètre constant</b>	<b>3 270</b>	<b>2 803</b>	<b>1,7%</b>	<b>5,6%</b>
<b>Total acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>465</b>	<b>12,8%</b>	<b>6,2%</b>
<b>Total PdG</b>	<b>3 270</b>	<b>3 268</b>	<b>3,0%</b>	<b>5,6%</b>
<b>Total 100%</b>	<b>3 663</b>	<b>4 413</b>	<b>4,1%</b>	<b>5,7%</b>

Par  
répartition  
géographique



2015

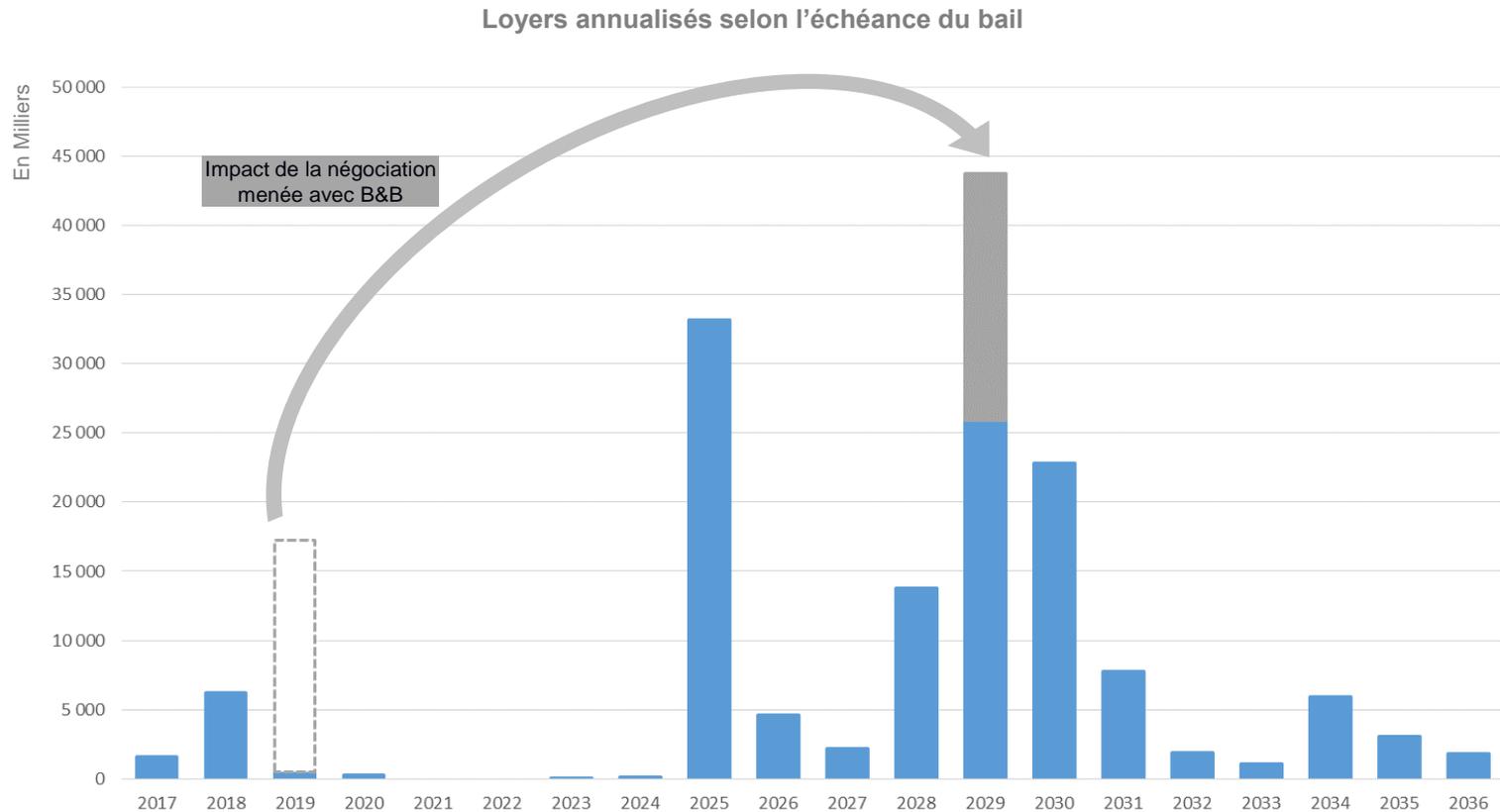


2016\*

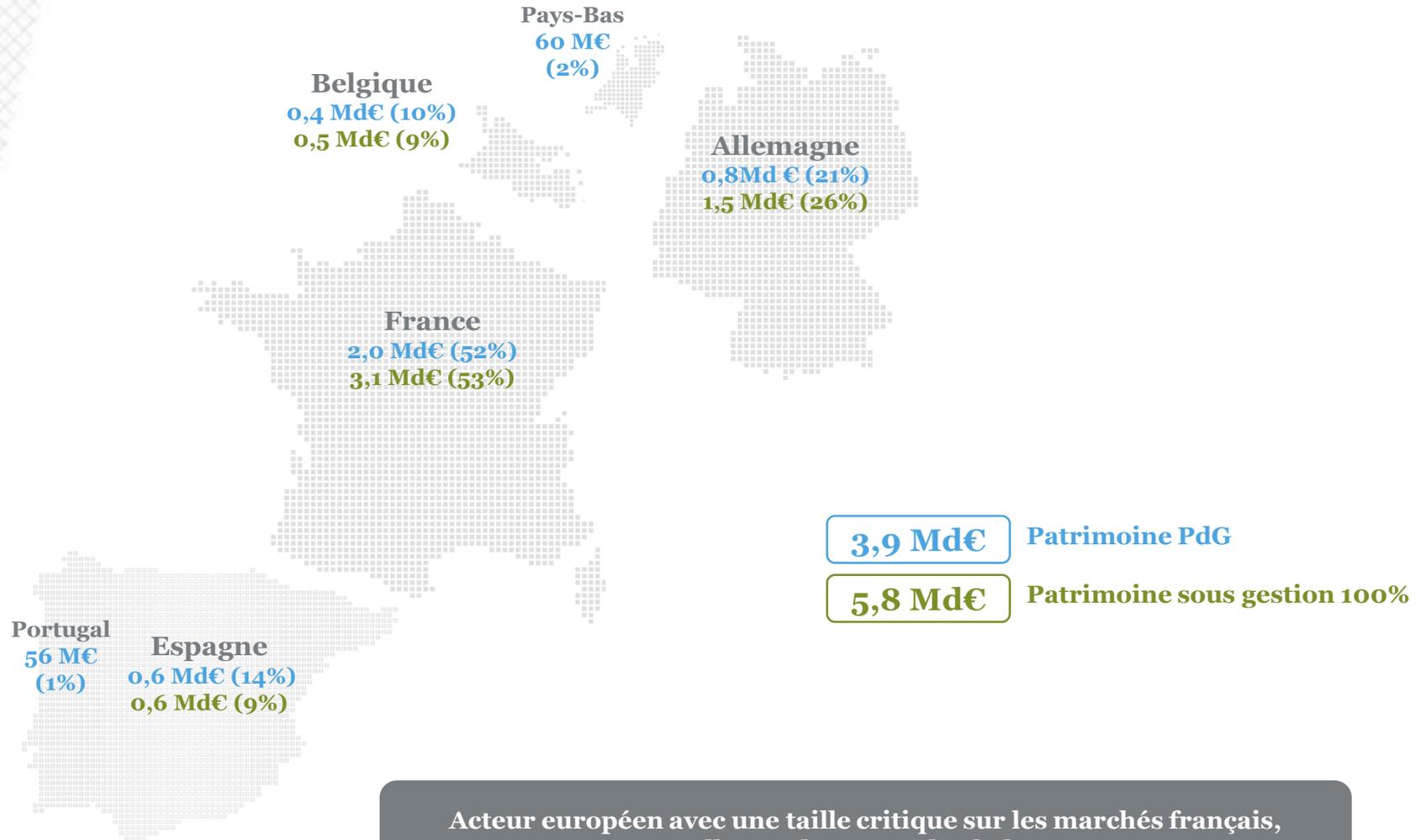
✓ Allemagne : +13 pts  
(+ 7 pts à Berlin)

# DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

- Durée résiduelle des baux de 11,5 ans (après signature du renouvellement des baux B&B en février 2017)
- Taux d'occupation de 100%



# CONSTITUTION D'UN ACTEUR EUROPÉEN



Acteur européen avec une taille critique sur les marchés français, allemand, espagnol et belge

# BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

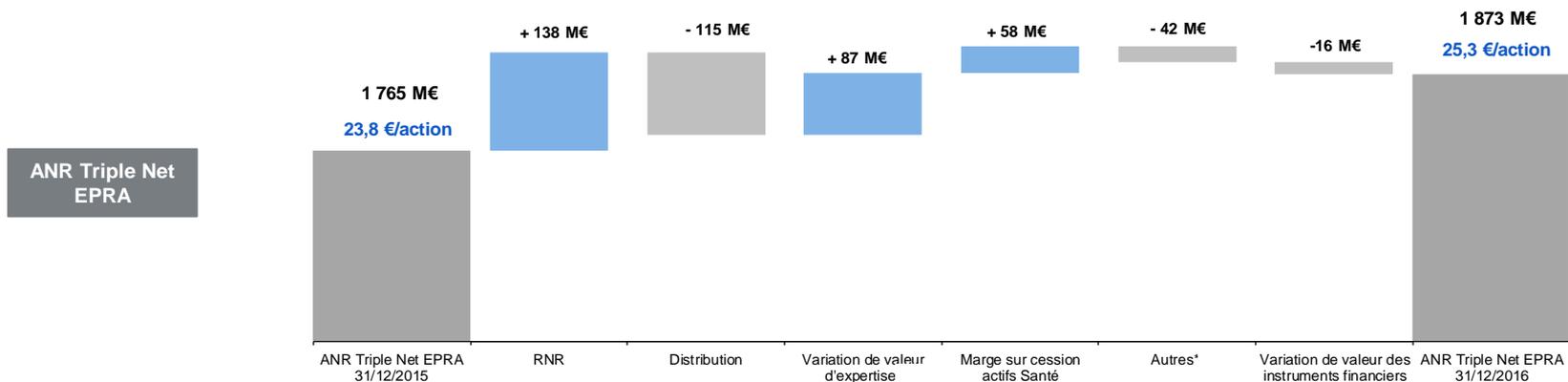
M€ - Données consolidées	Actif		M€ - Données consolidées	Passif	
	31/12/2015	31/12/2016		31/12/2015	31/12/2016
Immeubles de placement et actifs disponibles à la vente	3 515	3 189	Capitaux propres	1 941	2 053
Participations dans les entreprises associées	95	223	Emprunts	1 517	1 319
Autres actifs non courants	25	89	Instruments financiers	118	88
Actifs courants	42	77	Autres passifs	101	118
<b>Total</b>	<b>3 677</b>	<b>3 578</b>	<b>Total</b>	<b>3 677</b>	<b>3 578</b>

Diminution des immeubles de placement et des emprunts suite aux cessions 2016

## AUGMENTATION DE L'ANR 2016, PORTÉ PAR L'AUGMENTATION DES VALEURS D'EXPERTISE ET LES MARGES SUR VENTE

	31.12.2015	31.12.2016	Variation vs. 2015
ANR EPRA (M€)	1 965	<b>2 097</b>	6,8 %
ANR EPRA / action (€)	26,5	<b>28,3</b>	6,8 %
ANR Triple Net EPRA (M€)	1 765	<b>1 873</b>	6,1 %
ANR Triple Net EPRA / action (€)	23,8	<b>25,3</b>	6,1 %

*Hausse de l'ANR triple net EPRA de 6,1%*



# COMPTE DE RÉSULTAT PART DU GROUPE

En M€ - Données part du groupe

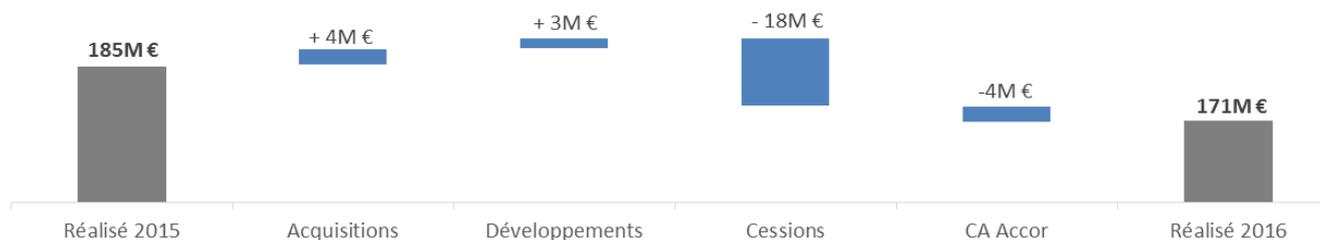
	31/12/2015	31/12/2016	Variation
Loyers nets	182,5	159,4	-23,1
Coût de fonctionnement net	-8,4	-6,0	+2,4
Coût de l'endettement net	-45,9	-35,8	+10,1
Impôt récurrent	-1,3	-2,6	-1,3
Résultat des sociétés mises en équivalence	6,0	14,3	+8,3
Résultat des activités abandonnées	0,0	8,6	+8,6
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>133,0</b>	<b>137,9</b>	<b>+5,0</b>
Variation de juste valeur des immeubles	86,2	42,1	-44,1
Variation de juste valeur des instruments financiers	8,9	-12,4	-21,3
Variation de valeur des sociétés mises en équivalence	-1,2	-10,7	-9,5
Marges sur ventes	-3,3	-0,9	+2,4
Impôt différé	-8,3	-17,1	-8,8
Autres effets IFRS	-10,9	-7,7	+3,2
Variation des activités abandonnées	0,0	57,5	+57,5
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>204,3</b>	<b>188,7</b>	<b>-15,6</b>

Augmentation du résultat net récurrent de 4% et réalisation d'une marge sur vente de 58M€

## EVOLUTION DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2016

- Une baisse des loyers de 2,9% à périmètre constant, liée aux cessions et à la baisse du chiffre d'affaires AccorHotels (loyers variables)

(en M€)	Loyers 2015 en QP	Loyers 2016 en QP	Variation à périmètre constant
Hôtellerie	133	125	-3,9%
Santé	15	10	-
Commerces d'exploitation	37	36	-0,3%
<b>Total</b>	<b>185</b>	<b>171</b>	<b>-2,9%</b>



# DIMINUTION DU COUT DE LA DETTE ET BAISSÉ DE LA LTV

Un taux de la dette en baisse à 2,73%

	31/12/2015	31/12/2016	Covenants
ICR	3,87	<b>4,60</b>	<b>&gt; 2,0</b>
Taux moyen de la dette	3,32%	<b>2,73%</b>	
LTV hors droits	40,7%	<b>34,6%</b>	<b>&lt; 60%</b>

LTV en baisse



Le taux moyen de la dette est en baisse de **59 bps** sous les effets combinés :

- de la baisse de la marge moyenne (-31 bps) ;
- de la baisse du taux de dette hors marge (-28 bps).

# RÉSULTAT NET RÉCURRENT

RNR par action à 1,86 € en hausse de 3,7% sur l'année

	31-déc.-15	31-déc.-16	Variation	Variation en %
<b>Résultat net récurrent :</b>				
RNR (M€)	133,0	137,9	4,9	3,7%
RNR / action (€)	1,79	1,86	0,1	3,7%
Nombre moyen d'actions	74 103 963	74 102 319		

- **Un RNR en hausse de 4,9 M€ (soit + 3,7%) sous l'effet**
  - des acquisitions réalisées en 2015 et en 2016 (portefeuille en Allemagne)
  - de l'amélioration du taux de la dette
  - de l'amélioration des coûts de fonctionnement nets
- malgré :
  - la baisse du chiffre d'affaires Accor (- 7%) sur l'année
  - les cessions Accor et des actifs Santé

# COMPTES SOCIAUX: BILAN SIMPLIFIÉ

Actif (en M€)	Net 31/12/2015	Net 31/12/2016	Ecart
Immobilisations	1 939	1 858	-82
Actifs courants	66	77	+11
Trésorerie	1	2	+1
<b>Total</b>	<b>2 007</b>	<b>1 937</b>	<b>-70</b>

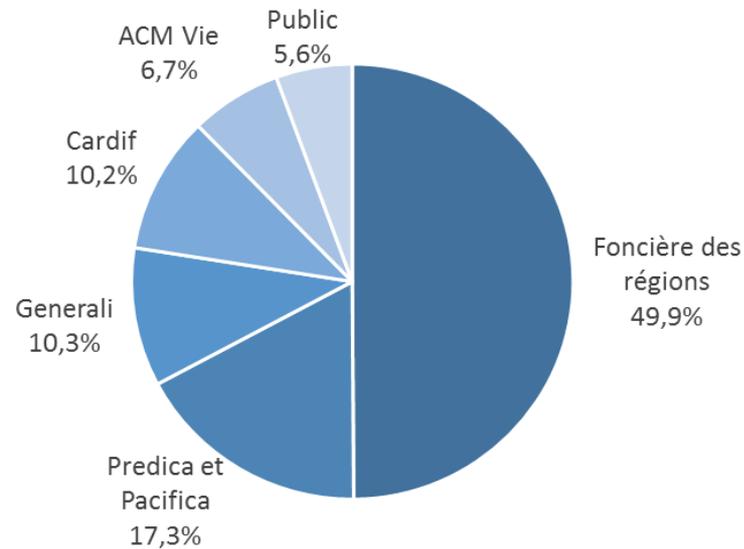
Passif (en M€)	Net 31/12/2015	Net 31/12/2016	Ecart
Capitaux propres	903	1 118	+215
<i>dont résultat</i>	40	334	+294
Provision	1	10	+9
Emprunts	1 066	765	-301
Autres passifs	37	44	7
<b>Total</b>	<b>2 007</b>	<b>1 937</b>	<b>-70</b>

# COMPTES SOCIAUX: COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

En M€	31/12/2015	31/12/2016	Variation
Recettes locatives	123,9	108,7	-15,2
Reprises de provisions, Transferts de charges	4,1	0,5	-3,6
<b>Total Produits d'exploitation</b>	<b>128,0</b>	<b>109,2</b>	<b>-18,8</b>
Charges d'exploitation	-30,1	-23,4	+6,7
Provisions sur immobilisations	-	-	-
Amortissements sur immobilisations	-51,7	-42,5	+9,2
<b>Total Charges d'exploitation</b>	<b>81,9</b>	<b>-65,9</b>	<b>+15,9</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>46,1</b>	<b>43,3</b>	<b>-2,8</b>
Résultat financier	-13,9	45,3	+59,2
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>32,2</b>	<b>88,6</b>	<b>+56,4</b>
Résultat exceptionnel	7,2	245,8	+238,6
Impôt sur les bénéfices	0,0	-0,1	-0,1
<b>Résultat net</b>	<b>39,5</b>	<b>334,4</b>	<b>+294,9</b>

## AUGMENTATION DE CAPITAL DE 200 M€ RÉUSSIE

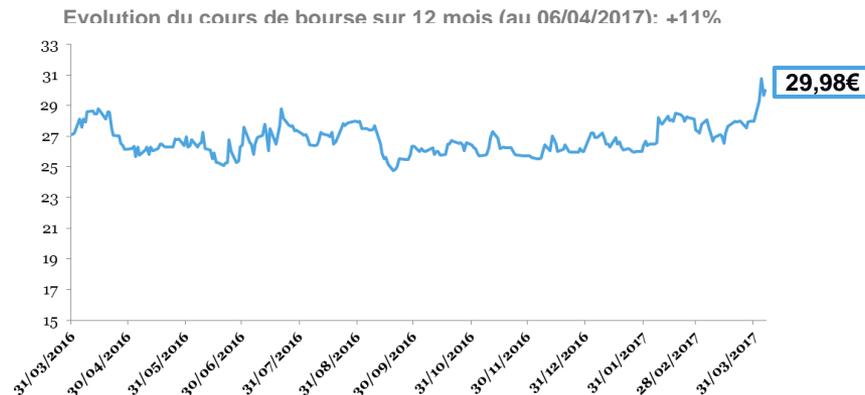
- Augmentation de capital réalisée pour financer l'investissement en Espagne
- Règlement livraison le 28 mars 2017
- Pas de changement sur la répartition de l'actionnariat :



# DIVIDENDE PROPOSÉ

- Dividende ordinaire proposé de 1,55 €/action (soit 115 M€)

	2015	2016
Dividende	1,55 €	<b>1,55 €</b>
Cours au 31/12	26,5 €	<b>26,0 €</b>
Rendement	5,8%	<b>6,0%</b>



- Dividende exceptionnel de 1,55 €/action avec option pour le paiement 100% en titres ou 100% en cash (Prix d'émission : moyenne des 20 dernières séances précédant l'Assemblée Générale, diminué du montant du dividende soit 24,97€)

- Régime fiscal:

- l'ensemble du dividende proposé (230 M€) est prélevé sur les bénéfices de Foncière des Murs (334 M€) exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC → pas d'abattement de 40%
- Dividende net perçu si l'actionnaire n'a pas formulé une dispense sur l'acompte d'impôt sur le revenu: **1,97 €** (36,5% de prélèvements à la source)
- Dividende net perçu si l'actionnaire a formulé une dispense sur l'acompte d'impôt sur le revenu: **2,62 €** (15,5% de prélèvements à la source)

Dividende de  
3,10€ (\*)

# DIVIDENDE - CALENDRIER

## •• Dividende ordinaire

- Détachement du coupon : **11 avril 2017**
- Paiement du dividende : **13 avril 2017**

## •• Dividende exceptionnel

- Détachement du coupon / ouverture de la période de souscription : **18 avril 2017**
- Clôture de la période de souscription : **4 mai 2017**
- Paiement du dividende en espèce et de la soulte / livraison des actions nouvelles : **19 mai 2017**



3- Rapport du  
Conseil de  
Surveillance



4- Rapport du  
Président du  
Conseil de  
Surveillance sur le  
gouvernement  
d'entreprise et le  
contrôle interne



5- Extrait des  
rapports des  
Commissaires aux  
Comptes

# EXTRAITS DES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## •• Assemblée Générale Ordinaire

- Rapport sur les comptes annuels (1<sup>ère</sup> résolution)
- Rapport sur les comptes consolidés (2<sup>ème</sup> résolution)
- Rapport sur les conventions et engagements réglementés (5<sup>ème</sup> résolution)

## •• Assemblée Générale Extraordinaire

- Rapport sur la réduction de capital (18<sup>ème</sup> résolution)
- Rapport sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (les 19<sup>ème</sup> à 24<sup>ème</sup> résolutions)
- Rapport sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne d'Entreprise (25<sup>ème</sup> résolution)

# RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016 (1ÈRE RÉOLUTION)

## ••• Opinion :

- Certification des comptes annuels sans réserve
- Observation : la note 3.5.2.1 de l'annexe aux comptes annuels expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à l'affectation des malis techniques, qui conformément au règlement ANC 2015-06 ont été reclassés.

## ••• Justification de nos appréciations :

- Revue du traitement comptable des dépréciations du patrimoine immobilier en référence aux évaluations réalisées par les experts indépendants ;
- Appréciation des approches retenues par la société pour l'évaluation des titres de participation ainsi que sur la vérification du calcul des dépréciations.
- Vérification de la correcte application du changement de réglementation comptable sur l'affectation des malis techniques et de leur présentation.

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

## ••• Vérifications spécifiques :

Pas d'observation sur :

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

# RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016 (2ÈME RÉOLUTION)

## ••• Opinion :

- Certification des comptes consolidés sans réserve ni observation

## ••• Justification de nos appréciations :

- Revue de l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement par référence aux valeurs d'expertises externes au 31 décembre 2016 réalisées par des experts indépendants
- Appréciation des données et des hypothèses de valorisation et revue des calculs effectués concernant l'évaluation des instruments dérivés, des instruments de couverture

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

## ••• Vérifications spécifiques :

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

# RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS (5ÈME RÉOLUTION)

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

- Avenant n°4 à la convention de frais de réseau avec la société Foncière des Régions conclu le 12 mai 2016 afin de modifier la définition des coûts à refacturer par le prestataire au bénéficiaire ;
- Pacte d'actionnaires relatif à la SAS Samoëns conclu le 13 mai 2016 avec la société OPCI ACM Lagune, en présence de la SAS Samoëns et des assurances du Crédit Mutuel Vie dans le cadre de la création de la société et afin de régir les relations entre votre société et les autres actionnaires. Au 31 décembre 2016 la société Foncière des Murs ne détient plus d'action dans le capital de la SAS Samoëns ;
- Convention d'assistance à FDM Management SAS conclue le 4 décembre 2016. Cette dernière ne disposant pas d'équipe dédiée a fait appel à Foncière des Murs afin d'organiser la gestion de différentes études et plus particulièrement dans le cadre de l'opération Rock portant sur l'acquisition en murs et fonds d'un portefeuille d'hôtels en Allemagne.

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

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

# RAPPORTS SUR LES 18ÈME À 25ÈME RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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



# RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

- Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes sociaux et consolidés clos au 31 décembre 2016
- Résolutions 3 et 4 : Affectation du résultat, distribution de dividendes et proposition de versement du dividende exceptionnel en actions
- Résolution 5 : Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de Commerce
- Résolutions 6 à 14 : Renouvellement des mandats de membre du Conseil de surveillance
- Résolution 15 : Nomination de la société GFR KLEBER en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Résolution 16 : Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

# RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

- Résolution 17 : Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes  
*Montant nominal maximal des augmentations de capital : 32,3 M€. Durée de validité : 26 mois.*
- Résolution 18 : Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions  
*Cette résolution, valable 18 mois, permet de procéder à l'annulation d'actions acquises dans le cadre du rachat d'actions proposé à la 16ème résolution, et à la réduction de 10 % du capital social de la Société par période de 24 mois.*
- Résolution 19 : Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires  
*Montant nominal maximal des augmentations de capital : 148 M€ ;  
Montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émises : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.*
- Résolution 20 : Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires  
*Montant nominal maximal des augmentations de capital : 44,5 M€ ;  
Montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émises : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.*
- Résolution 21 : Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires  
*Montant nominal maximal des augmentations de capital : 44,5 M€ ;  
Montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émises : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.*

# RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

- Résolution 22 : Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre
- Résolution 23: Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.  
*Montant nominal maximal des augmentations de capital : 10% du capital social de la Société ;  
Montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émises : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.*
- Résolution 24: 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 suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société  
*Montant nominal maximal des augmentations de capital : 44,5 M€ ;  
Montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émises : 1 Md€. Durée de validité : 26 mois.*
- Résolution 25 : Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires  
*Montant nominal maximal de 500 000 €, réservé aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société. Durée de validité : 26 mois.*
- Résolution 26 : Pouvoirs pour formalités





8- Vote des  
résolutions