



Assemblée
Générale
Foncière des Murs

6 avril 2018



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





2- Synthèse du
rapport de gestion

UNE ANNÉE DYNAMIQUE : 736 M€ D'INVESTISSEMENTS EN EUROPE

17 hôtels en Espagne
560 M€

Augmentation de capital
200 M€

Loyers à partir du 1^{er} janvier 2017



AC Forum Barcelone



Barcelo Torre Madrid

5 hôtels NH en Allemagne
125 M€



NH Nurnberg



NH Stuttgart



NH Dusseldorf



NH Oberhausen

Travaux Développement
51 M€

Livraisons de 2 hôtels B&B et du Club Med Samoëns



Club Med Samoëns



B&B Nanterre



B&B Lyon

364 M€ D'ENGAGEMENT DE CESSIONS D'ACTIFS NON STRATÉGIQUES

Commerces
289 M€



Désengagement sur l'ensemble du portefeuille sécurisé à fin 2017

Jardiland

Poursuite des cessions par sous portefeuille

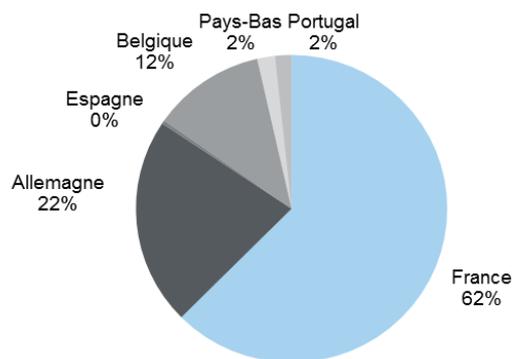
Hôtellerie
46 M€



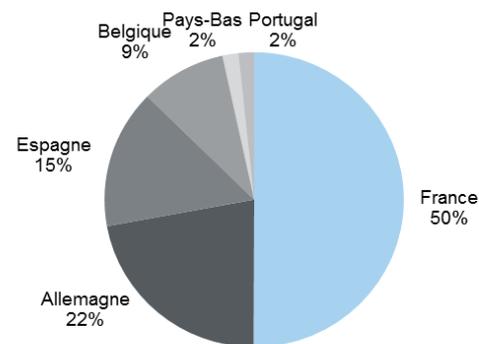
Engagement de cessions sur 5 actifs situés en régions dans des villes secondaires

UNE STRATÉGIE CRÉATRICE DE VALEUR

	Valorisation HD 31/12/2016	Valorisation HD 31/12/2017	Δ 2017 à PC %	Rendement HD
Hôtellerie Murs	2 448	3 395	4,1%	5,4%
Développements Hôtellerie Murs	139	137	19,1%	n.a.
Commerces Murs	569	447	-4,3%	6,7%
Santé	2	-	n.a.	n.a.
Total Murs 100% 31-12-2017	3 158	3 979	3,5%	5,5%
Total Murs et Fonds 100% 31-12-2017	1 255	1 275	2,9%	6,4%
TOTAL 100% 31-12-2017	4 413	5 255	3,4%	5,5%
TOTAL PdG 31-12-2017	3 268	4 013	3,2%	5,5%



2016



2017

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

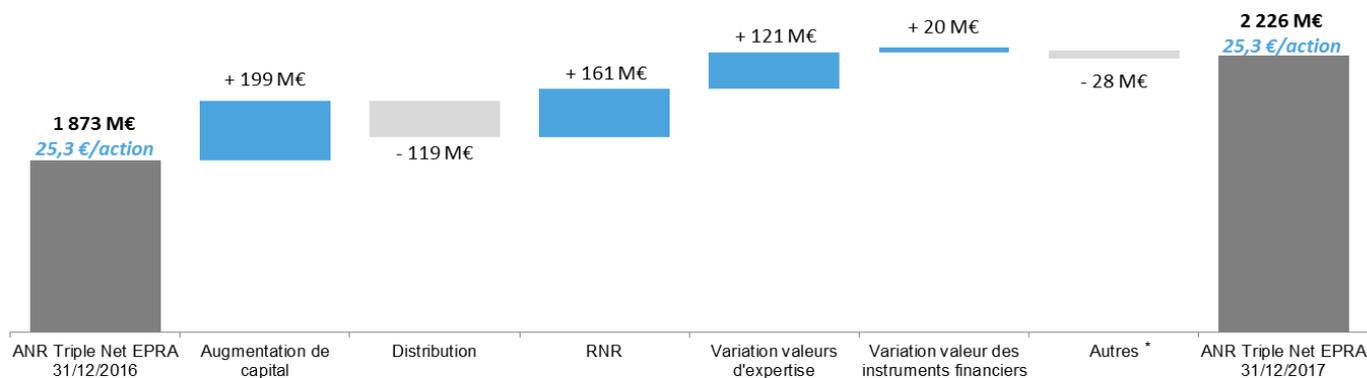
<i>M€ - Données consolidées</i>	Actif		<i>M€ - Données consolidées</i>	Passif	
	31/12/2016	31/12/2017		31/12/2016	31/12/2017
Immeubles de placement et actifs disponibles à la vente	3 189	3 935	Capitaux propres	2 053	2 405
Participations dans les entreprises associées	223	232	Emprunts	1 319	1 711
Autres actifs non courants	89	120	Instruments financiers	88	39
Actifs courants	77	93	Autres passifs	118	226
Total	3 578	4 380	Total	3 578	4 380

Augmentation des immeubles de placement suite aux acquisitions

AUGMENTATION DE L'ANR 2017, PORTÉE PAR L'AUGMENTATION DE CAPITAL ET LES VALEURS D'EXPERTISE

Hausse de l'ANR triple net EPRA de 18,9%

	31.12.2016	31.12.2017	Variation vs. 2016
ANR EPRA (M€)	2 097	2 422	+15,5%
ANR EPRA / action (€)	28,3	27,6	-2,5%
ANR Triple Net EPRA (M€)	1 873	2 226	+18,9%
ANR Triple Net EPRA / action (€)	25,3	25,3	-



EVOLUTION DES LOYERS 2017

(en M€)	Loyers 2016 en PdG	Loyers 2017 en PdG	Variation à périmètre constant
Hôtellerie	125	154	+3,2%
Santé	10	-	-
Commerces d'exploitation	36	35	+0,2%
Total	171	188	+2,5%

Une hausse des loyers de 2,5% à périmètre constant, liée à la reprise du cycle hôtelier

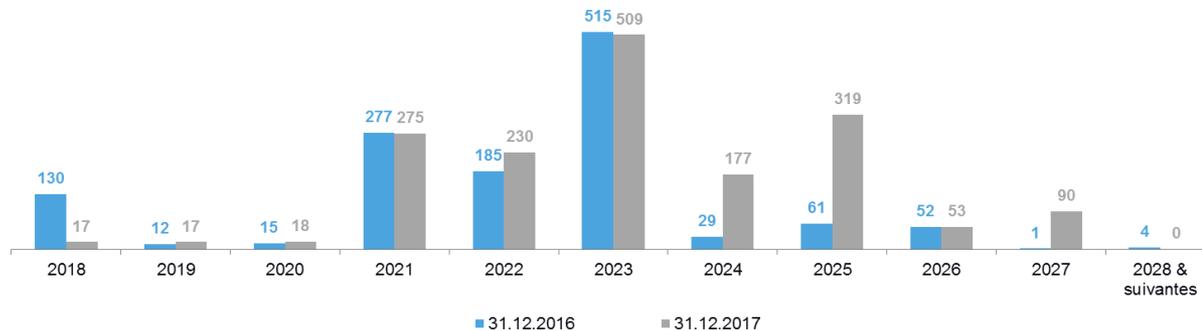
*Durée des baux
hôtellerie
11,2 ans*

DIMINUTION DU COUT DE LA DETTE

Un taux de la dette en baisse à 2,52%

	31/12/2016	31/12/2017
ICR	4,60	5,46
Taux moyen de la dette	2,73%	2,52%
LTV <i>Covenant Bancaire</i>	34,6%	36,4%

Echéancier de la dette : maturité = 5,8 ans



COMPTE DE RÉSULTAT PART DU GROUPE

En M€ - Données part du groupe	31/12/2016	31/12/2017	Variation
Loyers Nets	159,4	184,2	+24,8
Coût de fonctionnement net	-6,0	-10,6	-4,6
Coût de l'endettement net	-35,8	-32,0	+3,8
Impôt récurrent	-2,6	-2,9	-0,2
Résultat des sociétés mises en équivalence	14,3	22,0	+7,7
Résultat des activités abandonnées	8,6	0,0	-8,6
Résultat net récurrent	137,9	160,6	+22,7
Variation de juste valeur des immeubles	42,1	82,3	+40,2
Variation de juste valeur des instruments financiers	-12,4	13,4	+25,8
Variation de valeur des sociétés mises en équivalence	-10,7	-4,4	+6,3
Marges sur ventes	-0,9	+4,6	+5,5
Impôt différé	-17,1	-1,7	+15,4
Autres effets IFRS	-7,7	-3,3	+4,4
Variation des activités abandonnées	57,5	-	-57,5
Résultat net part du Groupe	188,7	252,2	+63,5

Résultat net de 252 M€ en 2017

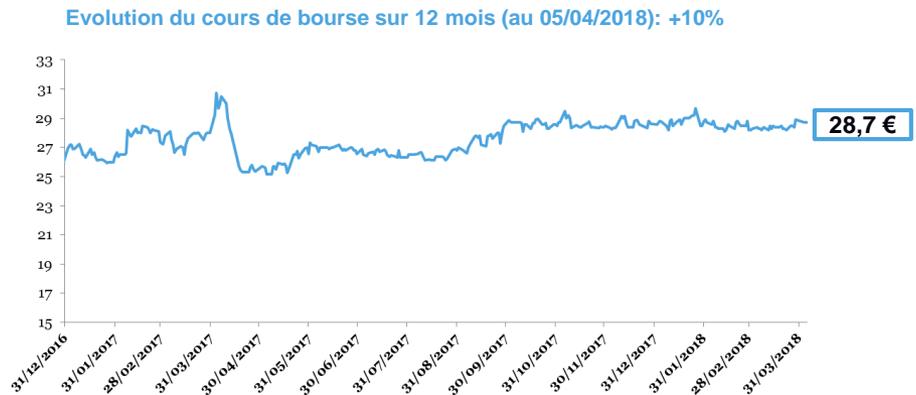
UN EPRA EARNINGS PAR ACTION EN HAUSSE DE 2%

En M€ - Données part du groupe	31/12/2016	31/12/2017	Variation
Résultat net récurrent	137,9	160,6	+16,5%
<i>Résultat net récurrent / action</i>	<i>1,86</i>	<i>1,91</i>	<i>+2,9%</i>
Epra earnings	134,9	155,5	+15,3%
<i>Epra earnings / action</i>	<i>1,82</i>	<i>1,85</i>	<i>+1,8%</i>

Hausse de l'Epra Earnings de 15% (+ 21 M€) liée aux acquisitions, à la hausse du CA Accor (+5,5%) et à la baisse du coût de l'endettement.

DIVIDENDE PROPOSÉ DE 1,55 €/ACTION

	2016	2017
Dividende ordinaire	1,55 €	1,55 €
Cours au 31/12	26,0 €	28,6 €
Rendement	6,0%	5,4%



Dividende

- Détachement du coupon : **11 avril 2018**
- Paiement du dividende : **13 avril 2018**

Fiscalité du dividende

- Le dividende de 1,55 € se décompose entre :
 - Un montant brut de 1,484 € prélevé sur les bénéfices SIIC de Foncière des Murs.
 - Un montant brut de 0,066€ prélevé sur les bénéfices non SIIC de Foncière des Murs.
- la somme nette perçue par un actionnaire de Foncière des Murs qui n'a pas formulé de demande de dispense sur l'acompte d'impôt sur le revenu sera de **1,085 €** par action, après déduction des 1,55 € x 30% de prélèvements à la source.
- la somme nette perçue par un actionnaire de Foncière des Murs ayant formulé une demande de dispense sera de **1,283 €** par action, après déduction des 1,55 € x 17,2% de prélèvements à la source.

EVÈNEMENT POST CLÔTURE

Fusion Foncière des Murs et FDM Management

Opération approuvée par l'Assemblée Générale du 24 janvier 2018

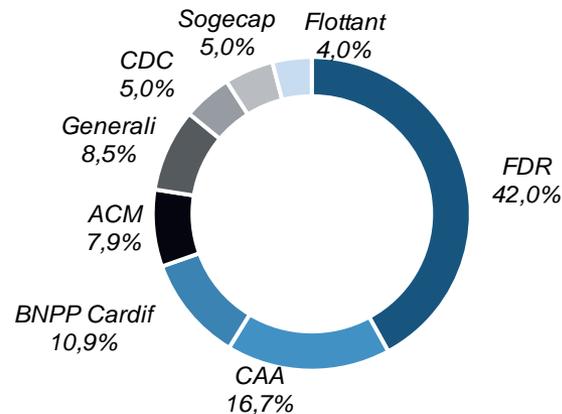
*Augmentation
de l'exposition
upscale et
midscale*

*Diversification
des opérateurs*

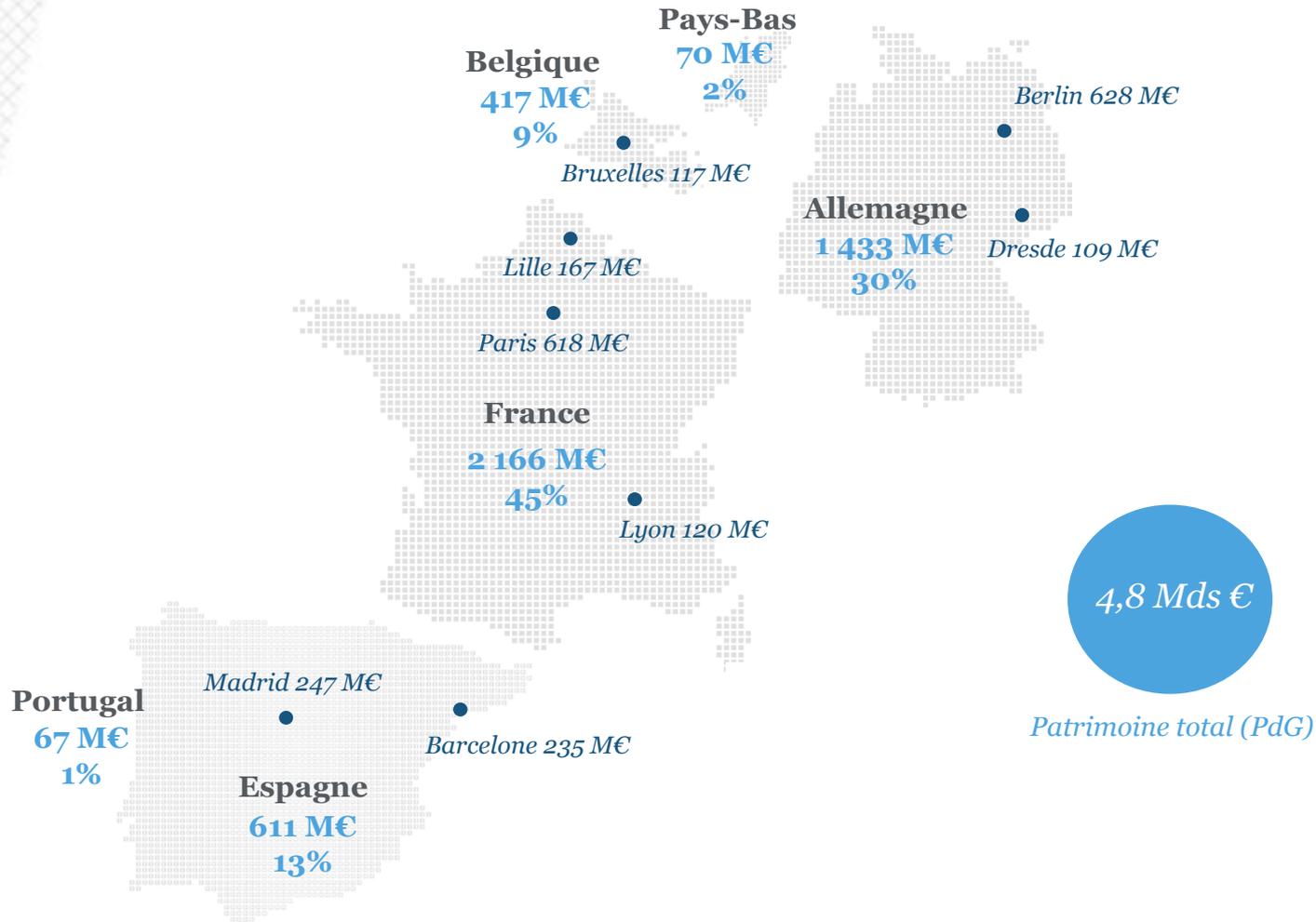
*Augmentation
du patrimoine
Européen **

** Hors France*

Actionnariat post-opération



PATRIMOINE POST FUSION





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^{ère} résolution)
- Rapport sur les comptes consolidés (2^{ème} résolution)
- Rapport sur les conventions et engagements réglementés (4^{ème} résolution)

Assemblée Générale Extraordinaire

- Rapport sur la réduction de capital (14^{ème} résolution)
- Rapport sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (les 15^{ème} à 19^{ème} résolutions)
- Rapport sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise (20^{ème} résolution)

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017 (1ÈRE RÉOLUTION)

Opinion

- Certification des comptes annuels sans réserve
- Observation : la note 3.5.2.8 « Instruments dérivés » de l'annexe aux comptes annuels expose le changement de méthode comptable induit par l'application du règlement 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Justification de nos appréciations – Points clés de l'audit:

- Les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, sont les suivants :
 - Evaluation des titres de participation et des provisions pour risques éventuelles liées aux titres de participation et les créances rattachées
 - Evaluation des actifs immobiliers
- Les réponses que nous avons apportées face à ces risques ont contribué à la formation de notre opinion indiquée ci-dessus.

Vérifications spécifiques :

- Nous n'avons pas d'observation sur :
 - le rapport de gestion ;
 - le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise ;
 - 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 2017 (2ÈME RÉOLUTION)

Opinion :

- Certification des comptes consolidés sans réserve ni observation

Justification de nos appréciations :

- Les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, sont les suivants :
 - Valorisation des immeubles de placement
- Les réponses que nous avons apportées face à ces risques ont contribué à la formation de notre opinion indiquée ci-dessus.

Vérifications spécifiques :

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

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice :

- Il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale

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

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

RAPPORTS SUR LES 14ÈME À 20ÈME RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Points spécifiques sur les rapports sur les opérations de capital :

- Pour l'ensemble de ces résolutions, votre Conseil de Surveillance 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 donnés.
- Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations communiquées et les modalités des opérations proposées qui sont conformes à la loi.
- Le cas échéant, nous établirons un rapport complémentaire lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil de Surveillance.



6- Présentation des
résolutions

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

- Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes sociaux et consolidés clos au 31 décembre 2017
- Résolutions 3 : Affectation du résultat, distribution de dividendes
- Résolution 4 : Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de Commerce
- Résolutions 5 à 8 : Renouvellement des mandats de membre du Conseil de surveillance de Messieurs Christophe KULLMANN, Olivier ESTEVE, Jean LUCHET et de la société ACM VIE
- Résolution 9 : Nomination de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Résolution 10 : Nomination de la Caisse des Dépôts et Consignations en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Résolution 11 : Nomination de Madame Patricia DAMERVAL en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Résolution 12 : Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

- **Résolution 13** : 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 : 42,5 M€. Durée de validité : 26 mois.
- **Résolution 14** : 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 12ème résolution, et à la réduction de 10 % du capital social de la Société par période de 24 mois.
- **Résolution 15** : 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 : 212,5 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 16** : 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 et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire
*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 17 : 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 18 : 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 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 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 20 : 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 21 : Pouvoirs pour formalités





8- Vote des
résolutions



9- Annexes

COMPTES SOCIAUX: BILAN SIMPLIFIÉ

Actif (en M€)	Net 31/12/2016	Net 31/12/2017	Ecart
Immobilisations	1 858	2 275	+ 418
Actifs courants	77	52	- 13
Trésorerie	2	0	- 2
Total	1 937	2 339	+402

Passif (en M€)	Net 31/12/2016	Net 31/12/2017	Ecart
Capitaux propres	1 118	1 275	+ 157
<i>dont résultat</i>	334	80	- 254
Provision	10	1	- 9
Emprunts	765	1 014	+ 249
Autres passifs	44	49	+ 5
Total	1 937	2 339	+402

COMPTES SOCIAUX: COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

En M€	31/12/2016	31/12/2017	Variation
Recettes locatives	108,7	84,9	-23,8
Reprises de provisions, Transferts de charges	0,5	10,1	-9,6
Total Produits d'exploitation	109,2	95,0	-14,2
Charges d'exploitation	-23,4	-27,1	-3,6
Provisions sur immobilisations	-	-	-
Amortissements sur immobilisations	-42,5	-28,2	+14,3
Total Charges d'exploitation	-66,0	-55,3	+10,7
Résultat d'exploitation	43,2	39,7	-3,5
Résultat financier	45,3	13,1	-32,2
Résultat courant avant impôts	88,5	52,8	-35,8
Résultat exceptionnel	245,8	25,5	-220,3
Impôt sur les bénéfices	-	+1,3	+1,2
Résultat net	334,4	79,6	-254,8