



Société en commandite par actions au capital de 199.783.888 euros  
Siège social : 30, avenue Kléber, 75116 Paris  
955 515 895 R.C.S. Paris

### NOTE D'OPÉRATION

**Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 97.394.505 euros par émission de 6.492.967 actions nouvelles au prix unitaire de 15 euros à raison de 13 actions nouvelles pour 100 actions existantes.**

**Période de souscription du 12 octobre 2010 au 22 octobre 2010 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 notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 10-355 en date du 7 octobre 2010 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 « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

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

- du document de référence de la société Foncière des Murs (la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 1<sup>er</sup> avril 2010 sous le numéro D.10-0217 (le « **Document de Référence** »),
- de l'actualisation du Document de Référence de la Société, déposée auprès de l'AMF le 7 octobre 2010 sous le numéro D.10-0217-A01 (l'« **Actualisation du Document de Référence** »),
- de la présente note d'opération, et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la note d'opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de Foncière des Murs, 30, avenue Kléber, 75116 Paris, sur le site Internet de la Société ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et auprès des établissements financiers ci-dessous.

#### Chefs de File et Teneurs de Livre Associés



## SOMMAIRE

A.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR.....	6
B.	INFORMATIONS CONCERNANT L'OPÉRATION.....	9
C.	DILUTION ET RÉPARTITION DU CAPITAL.....	10
D.	MODALITÉS PRATIQUES.....	11
1.	PERSONNES RESPONSABLES.....	13
1.1.	Responsable du Prospectus.....	13
1.2.	Attestation du responsable du Prospectus.....	13
1.3.	Responsable de l'information financière.....	13
2.	FACTEURS DE RISQUE.....	13
3.	INFORMATIONS DE BASE.....	14
3.1.	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	14
3.2.	Capitaux propres et endettement.....	15
3.3.	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission.....	16
3.4.	Raisons de l'émission et utilisation du produit.....	16
4.	INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS.....	16
4.1.	Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation.....	16
4.2.	Droit applicable et tribunaux compétents.....	16
4.3.	Forme et mode d'inscription en compte des actions.....	16
4.4.	Devise d'émission.....	17
4.5.	Droits attachés aux actions nouvelles.....	17
4.6.	Autorisations.....	19
4.7.	Date prévue d'émission des actions nouvelles.....	21
4.8.	Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles.....	21
4.9.	Réglementation française en matière d'offres publiques.....	21
4.9.1.	Offre publique obligatoire.....	21
4.9.2.	Garantie de cours.....	21
4.9.3.	Offre publique de retrait et retrait obligatoire.....	21
4.10.	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours.....	21
4.11.	Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents.....	21
5.	CONDITIONS DE L'OFFRE.....	22
5.1.	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....	22
5.1.1.	Conditions de l'offre.....	22
5.1.2.	Montant de l'émission.....	22
5.1.3.	Période et procédure de souscription.....	23
5.1.4.	Révocation/Suspension de l'offre.....	24
5.1.5.	Réduction de la souscription.....	24
5.1.6.	Montant minimum et/ou maximum d'une souscription.....	24

5.1.7.	Révocation des ordres de souscription.....	25
5.1.8.	Versement des fonds et modalités de délivrance des actions.....	25
5.1.9.	Publication des résultats de l'offre.....	25
5.1.10.	Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription.....	25
5.2.	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières.....	25
5.2.1.	Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre.....	25
5.2.2.	Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance.....	27
5.2.3.	Information pré-allocation.....	28
5.2.4.	Notification aux souscripteurs.....	28
5.2.5.	Surallocation et rallonge.....	28
5.3.	Prix de souscription.....	28
5.4.	Placement et prise ferme.....	29
5.4.1.	Coordonnées des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.....	29
5.4.2.	Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions.....	29
5.4.3.	Garantie - Engagement de conservation.....	29
5.4.4.	Date de signature du contrat de garantie.....	29
6.	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION.....	29
6.1.	Admission aux négociations.....	29
6.2.	Place de cotation.....	30
6.3.	Offres simultanées d'actions de la Société.....	30
6.4.	Contrat de liquidité.....	30
6.5.	Stabilisation - Interventions sur le marché.....	30
7.	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	30
8.	DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION.....	30
9.	DILUTION.....	30
9.1.	Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres.....	30
9.2.	Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire.....	31
10.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	31
10.1.	Conseillers ayant un lien avec l'offre.....	31
10.2.	Responsables du contrôle des comptes.....	31
10.3.	Rapport d'expert.....	32
10.4.	Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie.....	32
10.5.	Mise à jour de l'information concernant la Société.....	32

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n° 10-355 en date du 7 octobre 2010 de l'AMF

### Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus. 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, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. 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'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.

Dans la présente note d'opération, Foncière des Murs et la « Société » désigne la société Foncière des Murs. Le « Groupe » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales consolidées.

### A. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

#### Dénomination sociale, secteur d'activité et nationalité

Foncière des Murs est une société foncière de droit français.  
Classification sectorielle ICB : 8670

#### Aperçu des activités

Foncière des Murs, société foncière ayant opté pour le statut SIIC, est une société spécialisée dans la détention à long terme de murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé, des loisirs et de la restauration. Au 30 juin 2010, la valeur du patrimoine de Foncière des Murs est d'environ 3,0 Mds €. Il se compose à hauteur de 58% d'hôtels, 13% de résidences pour personnes âgées et cliniques, 13% de restaurants et 16% d'actifs de loisirs.

#### Informations financières sélectionnées

Principales données consolidées (données semestrielles et annuelles)

En milliers d'euros	30/06/10	31/12/09	30/06/09	31/12/08	31/12/07
Immobilisations	3 032 735	2 990 044	2 931 195	3 233 034	3 237 841
Actifs courants	24 675	15 083	37 587	26 146	39 204
Trésorerie	1 343	7 187	1 927	5 528	10 889
<b>Total Actif</b>	<b>3 058 753</b>	<b>3 012 314</b>	<b>2 970 709</b>	<b>3 264 708</b>	<b>3 287 934</b>
Capitaux propres	889 147	935 018	882 069	1 169 101	1 356 897
Emprunts	1 859 040	1 852 203	1 876 788	1 908 153	1 814 200
Autres passifs	310 566	225 093	211 852	187 454	116 837
<b>Total Passif</b>	<b>3 058 753</b>	<b>3 012 314</b>	<b>2 970 709</b>	<b>3 264 708</b>	<b>3 287 934</b>

<b>En milliers d'euros</b>	<b>30/06/10</b>	<b>31/12/09</b>	<b>30/06/09</b>	<b>31/12/08</b>	<b>31/12/07</b>
Total Produits opérationnels courants	100 543	196 849	100 967	200 388	163 870
Total charges opérationnelles courantes	6 233	12 817	6 605	14 906	13 274
Résultat Opérationnel avant cessions des actifs de placement	94 310	184 032	94 362	185 482	150 596
Total des autres produits et charges opérationnels	58 004	-212 900	-236 829	-87 822	155 286
Résultat opérationnel courant	152 314	-28 868	-142 467	97 660	305 882
Résultat financier	-124 256	-137 070	-75 646	-212 369	-57 113
Résultat net part du groupe	24 492	-159 663	-213 561	-116 852	242 962

#### **Autres informations financières**

	<b>30/06/10</b>	<b>31/12/09</b>	<b>30/06/09</b>	<b>31/12/08</b>	<b>31/12/07</b>
LTV consolidé	61,4% (*)	61,7%	64,0% (**)	58,9%	56,5%
ANR Triple Net par action, y compris instruments financiers (en Euros)	18,1	19,0	17,9	23,8	27,5
ICR consolidé	2,21	2,09	2,18	2,06	2,22
Cash flow par action (en Euros)	1,04	1,92	1,02	1,92	1,85

(\*) Après retraitement des actifs sous promesse, le ratio de LTV consolidé s'élève à 60,8%.

(\*\*) Après retraitement des créances sur cessions d'actifs, le ratio de LTV consolidé s'élève à 63,4%.

## Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement

Le tableau ci-dessous présente, conformément aux recommandations du *Committee of European Securities Regulators* (« CESR »), § 127, la situation de l'endettement et des capitaux propres consolidés, hors résultat de la période, au 31 août 2010 non audités du groupe Foncière des Murs.

<b>Endettement financier net du Groupe FDM consolidé</b>	<i>(en milliers d'euros)</i>
A. Trésorerie	
B. Equivalents de trésorerie (Certificats de dépôt négociables et autres)	
C. Titres de placement (SICAV)	198
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>198</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	
F. Dettes bancaires à court terme nettes de trésorerie	-23 661
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	-5 178
H. Autres dettes financières à court terme	
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>-28 839</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) - (D)</b>	<b>-28 641</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	-1 771 443
L. Indexation des valeurs de CBI et valeur de marché des dettes de CBI à taux fixe	-21 096
M. Obligations émises	
N. Autres emprunts à plus d'un an*	
<b>O. Endettement financier net à moyen et long terme (K) + (L) + (M) + (N)</b>	<b>-1 792 539</b>
<b>P. Endettement financier net (J) + (O)</b>	<b>1 821 180</b>

\* Emprunts subventionnés

<b>Total des dettes financières courantes (en milliers d'euros)</b>	<b>-28 839</b>
<b>Total des dettes financières non courantes (en milliers d'euros)</b>	<b>-1 792 539</b>

<b>Capitaux propres part du groupe hors résultat de la période</b>	<i>(en milliers d'euros)</i>
Capital social	199 784
Primes d'émission, de fusion, d'apport	383 367
Actions propres	-199
Réserves consolidées	283 629
<b>Total hors résultat de la période (en milliers d'euros)</b>	<b>866 581</b>

## Résumé des principaux facteurs de risque propres à la Société et à son activité

Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération, notamment, les facteurs de risque suivants :

- risques relatifs au secteur d'activité de la Société : le secteur de l'externalisation de murs d'exploitation est influencé par la conjoncture économique générale ;
- risques de taux d'intérêt, limités par la mise en place d'instruments de couverture (swaps, caps et floors) ;
- risques liés à la concentration des locataires ;

- risques relatifs aux actifs et à la stratégie de la Société (non atteinte des objectifs de rendement ; évaluation des immeubles acquis) ;
- risques liés à la concentration du patrimoine de la Société (58 % des revenus locatifs proviennent du secteur de l'hôtellerie) ; et
- risques liés aux réglementations applicables : l'activité de la Société est soumise à de nombreuses réglementations dont certaines sont très contraignantes (notamment le régime fiscal SIIC et la réglementation des baux) et qui pourraient être renforcées à l'avenir.

### Évolution récente de la situation financière et des perspectives

Une description des événements intervenus depuis le 30 juin 2010 figure au chapitre 2 de l'Actualisation du Document de Référence 2009.

## B. INFORMATIONS CONCERNANT L'OPÉRATION

<b>Raison de l'offre et utilisation du produit de l'émission</b>	L'augmentation de capital a pour objet, (i) le financement partiel de l'acquisition par Foncière des Murs de (a) 20% d'un portefeuille de 48 hôtels Accor à concurrence de 38 millions d'euros, et (b) le financement de l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels B&B à concurrence de 43 millions d'euros, et (ii) pour le solde, le renforcement des fonds propres de Foncière des Murs et le financement de ses projets d'acquisition futurs.
<b>Nombre d'actions nouvelles à émettre</b>	6.492.967 actions.
<b>Prix de souscription des actions nouvelles</b>	15 euros par action.
<b>Produit brut de l'émission</b>	97.394.505 euros.
<b>Produit net estimé de l'émission</b>	Environ 96.900.000 euros.
<b>Jouissance des actions nouvelles</b>	Jouissance courante.
<b>Droit préférentiel de souscription</b>	La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence : <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 11 octobre 2010, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription,</li> <li>• aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.</li> </ul> Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à titre irréductible à raison de 13 actions nouvelles pour 100 actions existantes possédées. 100 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 13 actions nouvelles au prix de 15 euros par action ;</li> <li>• et, à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible.</li> </ul>
<b>Valeur théorique du droit préférentiel de souscription</b>	0,43 euro (sur la base du cours de clôture de l'action Foncière des Murs le 6 octobre 2010, soit 18,76 euros).
<b>Cotation des actions nouvelles</b>	Sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« <b>Euronext Paris</b> ») (compartiment B), dès leur émission prévue le 2 novembre 2010, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN : FR0000060303).
<b>Intention de souscription des principaux actionnaires</b>	Foncière des Régions, Predica, Pacifica, Generali Vie, CARDIF Assurance Vie et ACM Vie détenant collectivement 90,37% du capital de la Société au 30 juin 2010 se sont engagés à souscrire à titre irréductible la totalité de la quote-part à laquelle leur donnent droit leurs participations respectives au capital de la Société.

Foncière des Régions s'est également engagée à souscrire le solde de l'offre, soit un maximum de 625.196 actions nouvelles de la Société, dans la mesure où ces dernières ne seraient pas souscrites à titre irréductible ou réductible par les autres actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription et où le gérant déciderait en conséquence de les lui attribuer suivant les résultats de l'offre.

Par ailleurs, la Société n'a pas connaissance de l'intention d'autres actionnaires et/ou mandataires sociaux de participer à la présente émission.

#### **Garantie**

Néant.

#### **Engagement de conservation**

Foncière des Régions, Predica, Pacifica, Generali Vie, CARDIF Assurance Vie et ACM Vie ont par ailleurs souscrit un engagement de conservation de 180 jours à compter de la date de règlement-livraison, sous réserve de certaines exceptions décrites au paragraphe 5.4.3 de la note d'opération.

#### **Résumé des principaux facteurs de risque de marché liés à l'opération pouvant influencer sensiblement sur les valeurs mobilières offertes**

- Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité.
- Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée.
- Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.
- La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement.
- Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou 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 droits préférentiels de souscription.
- En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur.

### **C. DILUTION ET RÉPARTITION DU CAPITAL**

A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 199.783.888 euros divisé en 49.945.972 actions, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 4 euros chacune. Au 30 juin 2010, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

#### **Actionnariat**

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% du capital</b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>Pourcentage de droits de vote</b>
Foncière des Régions	12.518.809	25,06 %	12.518.809	25,06 %
ACM Vie	8.637.160	17,30 %	8.637.160	17,30 %
Generali Vie	10.270.621	20,56 %	10.270.621	20,56 %
Predica	7.500.145	15,02 %	7.500.145	15,02 %
Cardif Assurance Vie	5.095.291	10,20 %	5.095.291	10,20 %
Pacifica	1.114.920	2,23 %	1.114.920	2,23 %
Auto-détention	6.843	0,01 %	0	0 %
Flottant	4.802.183	9,62 %	4.802.183	9,62 %
<i>Total</i>	<i>49.945.972</i>	<i>100,00 %</i>	<i>49.939.129</i>	<i>100,00 %</i>



## Dilution

### 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 part du groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés au 30 juin 2010 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2010 - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à cette date après déduction des actions auto-détenues et des actions d'autocontrôle*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)*
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	17,84
Après émission de 6.492.967 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	17,50

\*Etant précisé qu'aucun instrument dilutif n'est en circulation.

### 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 du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 6 octobre 2010*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)*
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1 %
Après émission de 6.492.967 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	0,88 %

\*Etant précisé qu'aucun instrument dilutif n'est en circulation.

## D. MODALITÉS PRATIQUES

### Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

7 octobre 2010	Visa de l'AMF sur le Prospectus.
8 octobre 2010	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. Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'émission.
12 octobre 2010	Ouverture de la période de souscription - Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
22 octobre 2010	Clôture de la période de souscription - Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription.
29 octobre 2010	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions.  Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.
2 novembre 2010	Émission des actions nouvelles - Règlement-livraison. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

### Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

### Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 12 octobre 2010 et le 22 octobre 2010 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 22 octobre 2010 à la clôture de la séance de bourse.

### **Intermédiaires financiers**

Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : les souscriptions seront reçues jusqu'au 22 octobre 2010 par les intermédiaires financiers teneurs de comptes.

Actionnaires au nominatif pur : les souscriptions seront reçues par CM-CIC SECURITIES, 6 Avenue de Provence 75009 Paris, affilié Euroclear 025, jusqu'au 22 octobre 2010 inclus.

Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital : CM-CIC SECURITIES, 6 Avenue de Provence 75009 Paris, affilié Euroclear 025.

### **Chefs de File et Teneurs de Livre Associés de l'offre**

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Société Générale Corporate & Investment Banking.

### **Contact Investisseurs**

Monsieur Dominique Ozanne

Fax : (01) 58 97 54 14

E-mail : dominique.ozanne@fdr.fr

### **Mise à disposition du Prospectus**

Le Prospectus est disponible sans frais au siège social de Foncière des Murs, 30, avenue Kléber, 75116 Paris, sur le site Internet de la Société ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et auprès de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et de Société Générale Corporate & Investment Banking.

## 1. PERSONNES RESPONSABLES

### 1.1. Responsable du Prospectus

Monsieur Yan Perchet  
Président de FDM Gestion  
Gérant Commandité

### 1.2. Attestation du responsable du Prospectus

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent 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 présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.*

*Les informations financières historiques présentées dans le Document de Référence 2009 et l'Actualisation du Document de Référence 2009 faisant partie du Prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant : en page 92, 141, 164 et 166 du Document de Référence 2009 et en page 53 de l'Actualisation du Document de Référence 2009. Chacun des rapports contient une observation. »*

*Fait à Paris, le 7 octobre 2010*

Monsieur Yan Perchet  
Président de FDM GESTION  
Gérant commandité  
Personne responsable de l'information financière

### 1.3. Responsable de l'information financière

Monsieur Yan Perchet  
Président de FDM GESTION  
Gérant commandité  
Fax : (08) 21 20 02 75

## 2. FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité sont décrits dans le Document de Référence et dans l'Actualisation du Document de Référence faisant partie du Prospectus.

En complément de ces facteurs de risque, les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risque suivants relatifs aux valeurs mobilières émises.

**Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité**

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix du marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires

de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

### **Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée**

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (voir paragraphe 9 ci-après).

### **Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription**

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription 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 de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription 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 droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

### **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 et dans l'Actualisation du 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 droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou 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 droits préférentiels de souscription**

La vente d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription 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 souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

### **En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur**

Le prix du marché des droits préférentiels de souscription dépendra notamment du prix du marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription d'actions.

## **3. INFORMATIONS DE BASE**

### **3.1. Déclaration sur le fonds de roulement net**

Foncière des Murs atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du groupe, avant augmentation de capital, objet de la présente note d'opération, est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa du Prospectus par l'AMF.

### 3.2. Capitaux propres et endettement

Application du paragraphe 127 des recommandations du CESR de février 2005 en vue d'une application cohérente du règlement de la Commission européenne sur les prospectus n° 809/2004 (Réf. : CESR/05-054b)

Conformément aux recommandations du *Committee of European Securities Regulators* (« CESR »), § 127, le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres consolidés, hors résultat de la période, au 31 août 2010 non audités du groupe Foncière des Murs.

<b>Endettement financier net du Groupe FDM consolidé</b>	<i>(en milliers d'euros)</i>
A. Trésorerie	
B. Equivalents de trésorerie (Certificats de dépôt négociables et autres)	
C. Titres de placement (SICAV)	198
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>198</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	
F. Dettes bancaires à court terme	-23 661
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	-5 178
H. Autres dettes financières à court terme	
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>-28 839</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) - (D)</b>	<b>-28 641</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	-1 771 443
L. Indexation des valeurs de CBI et valeur de marché des dettes de CBI à taux fixe	-21 096
M. Obligations émises	
N. Autres emprunts à plus d'un an*	
<b>O. Endettement financier net à moyen et long terme (K) + (L) + (M) + (N)</b>	<b>-1 792 539</b>
<b>P. Endettement financier net (J) + (O)</b>	<b>1 821 180</b>

\* Emprunts subventionnés

<b>Total des dettes financières courantes (en milliers d'euros)</b>	<b>-28 839</b>
<b>Total des dettes financières non courantes (en milliers d'euros)</b>	<b>-1 792 539</b>

<b>Capitaux propres part du groupe hors résultat de la période</b>	<i>(en milliers d'euros)</i>
Capital social	199 784
Primes d'émission, de fusion, d'apport	383 367
Actions propres	-199
Réserves consolidées	283 629
<b>Total hors résultat de la période (en milliers d'euros)</b>	<b>866 581</b>

### 3.3. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

La société Foncière des Régions est avec 25,06%, environ, du capital de la Société, un de ses principaux actionnaires et l'actionnaire à 100% de son gérant commandité, FDM Gestion. Les investisseurs sont invités à se reporter au Document de Référence pour plus de détails.

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Société Générale Corporate & Investment Banking et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés de son groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels elles ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

Predica et Pacifica, actionnaires de la Société à hauteur respectivement de 15,02% et 2,23% du capital, sont des filiales du groupe Crédit Agricole de même que Crédit Agricole Corporate and Investment Bank qui intervient en qualité de Chef de File et Teneur de Livre.

Predica détiendra 80% des holdings appelées à détenir indirectement les actifs du portefeuille Accor (*cf. ci-dessous*).

Predica, représentée par Emeric SERVIN, est membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissement de Foncière des Murs,

Pacifica, représentée par Pierrick LOUIS, est membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs.

### 3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit

L'augmentation de capital a pour objet, (i) le financement partiel de l'acquisition par Foncière des Murs de (a) 20% d'un portefeuille de 48 hôtels Accor à concurrence de 38 millions d'euros, et (b) le financement de l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels B&B à concurrence de 43 millions d'euros, et (ii) pour le solde, le renforcement des fonds propres de Foncière des Murs et le financement de ses projets d'acquisition futurs.

L'acquisition du portefeuille Accor sera réalisée par l'intermédiaire d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) détenue à 20% par Foncière des Murs et à 80% par Predica, qui détiendra indirectement les 31 actifs français, et par l'intermédiaire d'une société par actions simplifiée de droit français, également détenue à 20% par Foncière des Murs et à 80% par Predica, qui détiendra indirectement les 17 actifs belges et allemands. L'opération sera financée par un crédit hypothécaire représentant 50% du montant de l'acquisition travaux inclus et par des fonds propres apportés par Predica à hauteur de sa quote-part et par Foncière des Murs à hauteur de la sienne.

## 4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS

### 4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Les actions nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 2 novembre 2010. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0000060303.

### 4.2. Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions nouvelles sont émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société 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 actions

Les actions nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront, obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par CM-CIC SECURITIES mandatée par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de CM-CIC SECURITIES, 6 Avenue de Provence 75009 Paris, affilié Euroclear 025, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de CM-CIC SECURITIES, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les actions conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres du souscripteur.

Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des actions entre teneurs de compte-conservateurs.

Selon le calendrier indicatif de l'augmentation de capital, il est prévu que les actions nouvelles soient inscrites en compte-titres le 2 novembre 2010.

#### 4.4. Devise d'émission

L'émission des actions nouvelles est réalisée en Euro.

#### 4.5. Droits attachés aux actions nouvelles

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits et obligations attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :

##### **Droits et obligations attachés aux actions à dividendes (article 9 des statuts)**

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation revenant aux actionnaires en application des statuts, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur des actions qu'ils possèdent.

Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les statuts et par toutes les décisions prises par les assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la Société.

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société ; en conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux.

Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette ; il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code Général des Impôts (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code Général des Impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant 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 attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où 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 ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, 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 au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC 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 divisé 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 prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du code général des impôts 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 dû par la Société 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 n'avait pas été rendu exigible.

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 dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

#### **Droit de vote (article 19 des statuts)**

Chaque actionnaire a un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, sous réserve, le cas échéant, du plafonnement au dixième du nombre d'actions détenu tel que prévu à l'article 8 des statuts (voir paragraphe « Identification des détenteurs de titres » ci-après). Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les assemblées ordinaires et par le nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

#### **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).

#### **Clauses de rachat - clauses de conversion**

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

#### **Identification des détenteurs de titres (article 8 des statuts)**

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois, 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 troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, 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 du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils 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 des actionnaires, 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 troisième jour ouvré précédent 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 de détenteurs de titres, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

#### 4.6. Autorisations

##### **Assemblée ayant autorisé l'émission**

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 8 Avril 2009, dans sa huitième résolution ci-après reproduite, a délégué à la gérance la faculté de décider l'augmentation du capital social de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société dans la limite d'un montant de 250.000.000 €.

###### *« Huitième Résolution*

*Renouvellement de l'autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société*

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance des rapports du gérant, du conseil de surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes :*

*1. délègue au gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code*

*de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;*

*2. décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 250.000.000 € (deux cent cinquante millions d'euros), 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 ;*

*3. décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 1.000.000.000 € (un milliard d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ;*

*4. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;*

*5. décide que 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 ;*

*6. décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le gérant aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;*

*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 sous la condition que celle-ci atteigne 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;*
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;*

*7. constate 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 auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et*

*8. décide que le gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en oeuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :*

- (i) déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;*
- (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;*
- (iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;*
- (iv) 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 mois ;*
- (v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;*
- (vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;*
- (vii) 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 et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé 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 modifier corrélativement les statuts ;*
- (viii) 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, pour 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 ;*
- (ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et*
- (x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.*

*La présente délégation remplace toute délégation précédente portant sur le même objet et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée. »*

#### **Décision de la gérance concernant la présente émission**

En vertu de la délégation qui lui a été conférée aux termes de la huitième résolution votée par l'assemblée générale mixte du 8 avril 2009 visée ci-dessus, le gérant de la Société a décidé le 6 octobre 2010 de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal de 25.971.868 euros par émission de 6.492.967 actions nouvelles, de 4 euros de nominal chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription à raison de 13 actions nouvelles pour 100 actions anciennes, à souscrire et à libérer en espèces. Le prix de souscription est de 15 euros par action dont 4 euros de valeur nominale et 11 euros de prime d'émission.

#### 4.7. Date prévue d'émission des actions nouvelles

La date prévue pour l'émission des actions nouvelles est le 2 novembre 2010.

#### 4.8. Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions composant le capital de la Société. Il est toutefois à noter que les principaux actionnaires de la Société ont souscrit un engagement de conservation dans les conditions décrites au paragraphe 5.4.3.

#### 4.9. Réglementation française en matière d'offres publiques

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France 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. Garantie de cours

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 235-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions dans lesquelles une garantie de cours visant les titres de capital d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé doit être déposée.

##### 4.9.3. 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'acquisition 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 de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

#### 4.11. Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents fiscaux de France, qui détiendront des Actions autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France et qui recevront des dividendes à raison de ces Actions. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

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) 18 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique domiciliée dans un État membre de la Communauté européenne, en Islande ou en Norvège, (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne, en Islande ou en Norvège, et qui serait imposé selon le régime de l'article 206-5 du Code général des impôts s'il avait son siège en France et à (iii) 25 % dans les autres cas.

Toutefois, depuis le 1<sup>er</sup> mars 2010, indépendamment du lieu de résidence et du statut du bénéficiaire, s'ils sont payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 50 %.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment (i) de l'article 119 ter du Code général des impôts applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales résidents de la Communauté européenne ou (ii) des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par l'instruction du 25 février 2005 (4 J-1-05) relative à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

## **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 du capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 13 actions nouvelles pour 100 actions existantes d'une valeur nominale de 4 euros chacune.

Chaque actionnaire recevra le 12 octobre 2010 un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 11 octobre 2010.

100 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire 13 actions nouvelles de 4 euros de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 22 octobre à la clôture de la séance de bourse.

#### **5.1.2. Montant de l'émission**

Le montant total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 97.394.505 euros (dont 25.971.868 euros de nominal et 71.422.637 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'actions nouvelles émises, soit 6.492.967 actions nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 15 euros (constitué de 4 euros de nominal et 11 euros de prime d'émission).

#### ***Limitation du montant de l'opération***

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la décision du Gérant du 6 octobre 2010, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Gérant pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés suivantes ou certaines d'entre elles : soit limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois quarts de l'augmentation de capital décidée, soit les répartir librement, soit offrir les actions non souscrites au public.

Il est toutefois à noter que la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription sur la totalité de son montant dans les conditions décrites au paragraphe 5.2.2.

### 5.1.3. Période et procédure de souscription

#### a) Période de souscription

La souscription des actions nouvelles sera ouverte du 12 octobre 2010 au 22 octobre 2010 inclus.

#### b) Droit préférentiel de souscription

##### **Souscription à titre irréductible**

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux titulaires de droits préférentiels de souscription visés au paragraphes 5.1.1 et aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription, qui pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 13 actions nouvelles de 4 euros de nominal chacune pour 100 actions existantes possédées (100 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 13 actions nouvelles au prix de 15 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de souscription.

##### **Souscription à titre réductible**

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'actions nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les actions nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'action nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par NYSE Euronext fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.9).

##### **Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'action Foncière des Murs ex-droit – Décotes du prix d'émission des actions nouvelles par rapport au cours de bourse de l'action et par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit**

Sur la base du cours de clôture de l'action le 6 octobre 2010, soit 18,76 euros :

- le prix d'émission des actions nouvelles de 15 euros fait apparaître une décote faciale de 20,04 %,
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,43 euro,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 18,33 euros,
- le prix d'émission des actions nouvelles fait apparaître une décote de 18,16 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

#### c) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 12 octobre 2010 et le 22 octobre 2010 inclus et payer le prix de souscription correspondant (voir paragraphe 5.1.8 ci-après).

Le droit préférentiel de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant l'expiration de la période de souscription.

Conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription sera négociable pendant la durée de la période de souscription mentionnée au présent paragraphe, dans les mêmes conditions que les actions existantes.

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action existante.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription seront caducs de plein droit.

#### d) Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions.

Il est précisé qu'à la date du Prospectus, la Société détient 781 actions dans le cadre du contrat de liquidité visé au paragraphe 6.4. Les droits préférentiels de souscription détachés de ces actions auto-détenues de la Société seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

#### e) Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

7 octobre 2010	Visa de l'AMF sur le Prospectus.
8 octobre 2010	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. Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'émission.
12 octobre 2010	Ouverture de la période de souscription - Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
22 octobre 2010	Clôture de la période de souscription - Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription.
29 octobre 2010	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions.  Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.
2 novembre 2010	Émission des actions nouvelles - Règlement-livraison. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

#### 5.1.4. Révocation/Suspension de l'offre

L'émission des 6.492.967 actions nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. La présente augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée (voir paragraphes 5.1.2 et 5.4.3). Il est toutefois précisé que les principaux actionnaires de la Société se sont engagés à souscrire leur quote-part de l'augmentation de capital. Foncière des Régions s'est en outre engagée à souscrire le solde de l'augmentation de capital, soit un maximum de 625.196 actions nouvelles de la Société, dans la mesure où ces dernières ne seraient pas souscrites à titre irréductible ou réductible par les autres actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription et où le gérant déciderait en conséquence de les lui attribuer suivant les résultats de l'offre (voir paragraphe 5.2.2).

#### 5.1.5. Réduction de la souscription

L'émission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 13 actions nouvelles pour 100 actions existantes (voir paragraphe 5.1.3) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible (voir paragraphe 5.2.2 concernant les intentions de souscription des principaux actionnaires). Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites aux paragraphes 5.1.3. et 5.3.

#### 5.1.6. Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 13 actions nouvelles nécessitant l'exercice de 100 droits préférentiels de souscription, il n'y a pas de maximum de souscription (voir paragraphe 5.1.3).



#### 5.1.7. Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

#### 5.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des actions et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 22 octobre 2010 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 22 octobre 2010 inclus auprès de CM-CIC SECURITIES.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription.

Les souscriptions 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 souscriptions seront centralisés auprès de CM-CIC SECURITIES, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

La date de livraison prévue des actions nouvelles est le 2 novembre 2010.

#### 5.1.9. Publication des résultats de l'offre

À l'issue de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions sera diffusé et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Par ailleurs, un avis diffusé par NYSE Euronext relatif à l'admission des actions nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3.b).

#### 5.1.10. Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Voir paragraphe 5.1.3 ci-dessus.

### 5.2. Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

#### 5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre

##### **Catégorie d'investisseurs potentiels**

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des actions nouvelles à émettre est réservée aux titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.b).

##### **Pays dans lesquels l'offre sera ouverte**

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

##### **Restrictions applicables à l'offre**

La diffusion du présent Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription 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 présent 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 droits préférentiels de souscription 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.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

a) Restrictions concernant les États de l'Espace Economique Européen (autres que la France) dans lesquels la directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003 (la « **Directive Prospectus** ») a été transposée

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (ci après, les « **États 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 actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États Membres. Par conséquent, les actions nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États membres uniquement :

(i) à des personnes morales agréées ou réglementées en tant qu'opérateurs sur les marchés financiers, ainsi qu'à des entités non agréées ou réglementées dont l'objet social consiste exclusivement à investir dans des valeurs mobilières ;

(ii) à toutes personnes morales qui, sur la base de leurs derniers comptes sociaux ou consolidés annuels, remplissent au moins deux des trois critères suivants : (1) un effectif moyen d'au moins 250 salariés lors du dernier exercice ; (2) un total de bilan supérieur à 43 millions d'euros, et (3) un chiffre d'affaire annuel net supérieur à 50 millions d'euros ; ou

(iii) dans les 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, au sens de la Directive Prospectus, l'expression « offre au public des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription » dans un État Membre donné 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, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été le cas échéant modifiée dans l'État Membre considéré, et l'expression « Directive Prospectus » signifie la Directive 2003/71/CE, telle que transposée dans l'État Membre considéré.

Ces restrictions de vente concernant les États Membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États Membres ayant transposé la Directive Prospectus.

b) Restrictions concernant l'Italie

Aucun prospectus relatif à l'offre n'a été ou ne sera enregistré, en Italie, auprès de la *Commissione Nazionale per la Società e la Borsa* (« **CONSOB** ») en application de la législation italienne sur les valeurs mobilières. En conséquence, les droits préférentiels de souscription et les actions nouvelles n'ont pas été et ne seront pas offerts, cédés ou remis, directement ou indirectement, dans le cadre d'une offre au public (*offerta al pubblico*) en Italie, et aucun exemplaire du présent Prospectus ni aucun autre document relatif aux droits préférentiels de souscription ou aux actions nouvelles ne pourra être ni ne sera distribué en Italie, sauf dans les conditions où une exemption est applicable.

Ainsi, les droits préférentiels de souscription et les actions nouvelles ne pourront être offerts, cédés, transférés ou remis en Italie qu'à la condition que des exemplaires du présent Prospectus et les autres documents relatifs aux droits préférentiels de souscription et aux actions nouvelles soient distribués ou mis à disposition uniquement :

(a) auprès d'« investisseurs qualifiés », aux termes de l'article 100 du Décret Législatif n°58 du 24 février 1998 (la « **Loi Financière** ») et tels que définis à l'article 34 ter du Règlement Consob n° 11971 du 14 mai 1999, tel que modifié (la « **Réglementation n° 11971** ») ; et

(b) conformément à toute autre exemption aux règles applicables au démarchage financier en application de l'article 100 de la Loi Financière et de l'article 34 ter de la Réglementation n°11971.

De plus, et sous réserve de ce qui a été précédemment mentionné, toute offre, cession ou remise des droits préférentiels de souscription ou des actions nouvelles ou toute distribution en Italie d'exemplaires du Prospectus ou de tout autre document relatif aux droits préférentiels de souscription ou aux actions nouvelles, dans le seul cadre des circonstances mentionnées aux (a) et (b), seront et devront être effectuées par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, d'une banque ou de tout intermédiaire agréé à exercer de telles activités



en Italie, conformément aux dispositions de la Loi Financière, du Décret Législatif n°385 du 1er septembre 1993 tel que modifié et le Règlement CONSOB n°16190 du 29 octobre 2007, tel que modifié.

c) Restrictions concernant le Royaume-Uni

Le Prospectus est adressé et destiné uniquement (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux 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, (iii) aux 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) et (iii) étant ensemble désignées comme les « Personnes Habilitées »). Les droits préférentiels de souscription et les actions nouvelles sont uniquement destinés aux Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des droits préférentiels de souscription ou des actions nouvelles ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus et les informations qu'il contient.

d) Restrictions concernant les États-Unis d'Amérique

Ni les actions nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique (*U.S. Securities Act of 1933*, tel que modifié, désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** »). Les actions nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne peuvent être offerts, vendus, exercés ou livrés sur le territoire des États-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, excepté en vertu d'une dispense de l'obligation d'enregistrement résultant de l'U.S. Securities Act.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des actions nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer être en violation des obligations d'enregistrement au titre du U.S. Securities Act.

Aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leurs droits préférentiels de souscription et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Chaque acquéreur d'actions nouvelles et toute personne achetant ou exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du Prospectus et la livraison des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription, qu'il acquiert les actions nouvelles ou achète ou exerce les droits préférentiels de souscription dans le cadre d'opérations extraterritoriales (offshore transactions) telles que définies par le Règlement S de l'U.S. Securities Act.

Les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des actions nouvelles ni d'exercice des droits préférentiels de souscription de clients ayant une adresse située aux États-Unis d'Amérique et lesdites notifications seront réputées être nulles et non avenues.

e) Restrictions concernant le Canada, l'Australie et le Japon

Les actions nouvelles et les droits préférentiels de souscriptions ne seront pas enregistrés et ne pourront être offerts, vendus ou acquis au Canada, en Australie ou au Japon.

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

Predica, détenant 7.500.145 actions représentant 15,02 % du capital de la Société, s'est engagée à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.

Pacifica, détenant 1.114.920 actions représentant 2,23 % du capital de la Société, s'est engagée à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.

Cardif Assurance Vie, détenant 5.095.291 actions représentant 10,2 % du capital de la Société, s'est engagée à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.

Generali Vie, détenant 10.270.621 actions représentant 20,56 % du capital de la Société, s'est engagée à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.

ACM VIE, détenant 8.637.160 actions représentant 17,3 % du capital de la Société, s'est engagée à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.

Foncière des Régions, détenant 12.518.809 actions représentant 25,06 % du capital de la Société, s'est engagée à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription et s'est également engagée à souscrire le solde de l'offre, soit un maximum de 625.196 actions nouvelles de la Société, dans la mesure où ces dernières ne seraient pas souscrites à titre irréductible ou réductible par les autres actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription et où le gérant déciderait en conséquence de les lui attribuer suivant les résultats de l'offre.

Au total, les engagements de souscription à titre irréductible et réductible des principaux actionnaires représentent 100 % de l'émission.

La Société n'a pas connaissance d'intentions d'autres actionnaires quant à leur participation à la présente augmentation de capital.

Ainsi qu'indiqué au paragraphe 5.1.3.d), les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription.

### 5.2.3. Information pré-allocation

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.b), sont assurés (sous réserve du paragraphe 5.4.3), de souscrire, sans possibilité de réduction, 13 actions nouvelles de 4 euros de nominal chacune, au prix unitaire de 15 euros, par lot de 100 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'actions nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par NYSE Euronext (voir paragraphe 5.1.3.b) et 5.1.9).

### 5.2.4. Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital, de recevoir le nombre d'actions nouvelles qu'ils auront souscrites (voir paragraphe 5.1.3.b)).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3.b) seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis diffusé par NYSE Euronext fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphes 5.1.3.b) et 5.1.9).

### 5.2.5. Surallocation et rallonge

Non applicable.

## 5.3. Prix de souscription

Le prix de souscription est de 15 euros par action, dont 4 euros de valeur nominale par action et 11 euros de prime d'émission.

Lors de la souscription, le prix de 15 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.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3.b)) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

#### 5.4. Placement et prise ferme

##### 5.4.1. Coordonnées des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

9 quai du Président Paul Doumer

92 920 Paris La Défense Cedex

et

Société Générale Corporate & Investment Banking

Tours Société Générale

17, cours Valmy, 92800 Puteaux, France

(Adresse postale : Tours Société Générale, 75886 Paris Cedex 18)

##### 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 des souscriptions seront centralisés chez CM-CIC SECURITIES, 6 Avenue de Provence 75009 Paris, affilié Euroclear 025, 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 SECURITIES, 6 Avenue de Provence 75009 Paris, affilié Euroclear 025.

##### 5.4.3. Garantie - Engagement de conservation

###### **Garantie**

L'émission des actions nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie (voir paragraphe 5.1.4).

###### **Engagement de conservation**

Foncière des Régions, Predica, Pacifica, Generali Vie, CARDIF Assurance Vie et ACM Vie se sont chacun engagés envers Foncière des Murs à ne pas, directement ou indirectement, sans l'accord de Foncière des Murs, émettre, offrir, céder ou promettre de céder des actions ou des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité de capital de Foncière des Murs, ni à consentir des options de souscription ou d'achat d'actions Foncière des Murs, ni à conclure toute autre opération ayant un effet économique équivalent, jusqu'à l'expiration d'une période de 180 jours suivant la date du règlement-livraison des actions émises dans le cadre de l'offre ; étant précisé que :

(i) (a) toute opération portant sur des actions Foncière des Murs dans le cadre d'une offre publique visant les titres Foncière des Murs et (b) l'apport de titres Foncière des Murs dans le cadre d'une opération entraînant le changement de contrôle de Foncière des Murs sont exclus du champ de ces engagements de conservation ; et

(ii) Foncière des Murs s'est engagée à ne pas consentir de dérogation à ces engagements de conservation sans avoir préalablement consulté et dûment pris en considération les recommandations des Chefs de File et Teneurs de Livre.

##### 5.4.4. Date de signature du contrat de garantie

Non applicable.

## **6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION**

### 6.1. Admission aux négociations

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 12 octobre 2010 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 22 octobre 2010, sous le code ISIN FR0010949743.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 12 octobre 2010.

Les actions nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 2 novembre 2010. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0000060303.

#### 6.2. Place de cotation

Les actions de la Société sont admises aux négociations le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris.

#### 6.3. Offres simultanées d'actions de la Société

Non applicable.

#### 6.4. Contrat de liquidité

La Société a conclu le 25 avril 2005 un contrat de liquidité avec SG Securities. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (AMAFI ex-AFEI).

#### 6.5. Stabilisation - Interventions sur le marché

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

### 7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Non applicable (sous réserve du paragraphe 5.1.3.d)).

### 8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

#### Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital

Le produit brut correspond au produit du nombre d'actions nouvelles à émettre 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, seraient les suivants :

- produit brut : 97.394.505 euros ;
- rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 500.000 euros ;
- produit net estimé : environ 96.900.000 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 part du groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés au 30 juin 2010 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2010 - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à cette date après déduction des actions auto-détenues et des actions d'autocontrôle*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)*
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	17,84
Après émission de 6.492.967 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	17,50

\*Etant précisé qu'aucun instrument dilutif n'est en circulation.

## 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 du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 6 octobre 2010*) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)*
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1 %
Après émission de 6.492.967 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	0,88 %

\*Etant précisé qu'aucun instrument dilutif n'est en circulation.

## 10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 10.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre

Voir paragraphe 3.3.

### 10.2. Responsables du contrôle des comptes

#### **Commissaires aux comptes titulaires**

Grant Thornton  
100, rue de Courcelles, 75017 Paris  
représenté par Monsieur Laurent Bouby

Cabinet Mazars  
61, Rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie  
représenté par Madame Odile Coulaud et Monsieur Denis Grison

Conseil Audit et Synthèse  
5, rue Alfred de Vigny, 75008 Paris  
représenté par Madame Sophie Duval

#### **Commissaires aux comptes suppléants**

Monsieur François Pons  
100, rue de Courcelles, 75017 Paris

Monsieur Cyrille Brouard  
61, Rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie

Conseil Audit Commissariats  
40, Avenue Hoche, 75008 Paris

### 10.3. Rapport d'expert

Non applicable.

### 10.4. Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie

Non applicable.

### 10.5. Mise à jour de l'information concernant la Société

Les éléments de mise à jour de l'information concernant la Société et le Groupe figurent dans l'actualisation du document de référence de la Société, déposée auprès de l'AMF le 7 octobre 2010 sous le numéro D.10-0217-A01.