



FONCIERE DES MURS

Société en commandite par actions au capital de 256.893.740 euros
Siège social : 30, Avenue Kléber – 75116 Paris
955 515 895 RCS Paris

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») d'actions nouvelles (les « **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 197.610.560 euros par émission de 9.880.528 Actions Nouvelles au prix unitaire de 20 euros à raison de 2 Actions Nouvelles pour 13 actions existantes (l'« **Emission** »).

Période de souscription : du 31 octobre 2014 au 12 novembre 2014 (inclus)



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement Général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») a apposé le visa n°14-578 en date du 28 octobre 2014 sur le présent prospectus.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que « *le document est complet et compréhensible, et que les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

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

- du document de référence de Foncière des Murs (la « **Société** ») déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2014 sous le numéro D.14-0148 (le « **Document de Référence** ») ;
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** ») qui incorpore par référence le rapport financier semestriel pour la période de six mois close le 30 juin 2014 en date du 25 juillet 2014 (le « **Rapport Financier Semestriel** ») ; et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles, sans frais, au siège social de la Société, 30 avenue Kléber, 75116 Paris, sur le site Internet de la Société (www.fonciereidesmurs.fr) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).



Chefs de File, Teneurs de Livre Associés

REMARQUES GENERALES

Dans le Prospectus, les expressions « **Foncière des Murs** » ou la « **Société** » désignent la société Foncière des Murs. L'expression le « **Groupe** » désigne le groupe de sociétés constitué par la Société et l'ensemble des sociétés entrant dans son périmètre de consolidation.

Le Prospectus contient des indications sur les objectifs du Groupe ainsi que des déclarations prospectives concernant notamment ses projets en cours ou futurs. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « croire », « s'attendre à », « pouvoir », « estimer », « considérer », « avoir pour objectif », « avoir l'intention de », « souhaiter », « envisager de », « anticiper », « devoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont susceptibles d'être affectées par des risques connus ou inconnus, et d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes et d'autres facteurs liés notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations du Groupe soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date du Prospectus. Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait, le Groupe ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

Le Prospectus contient des informations sur les marchés du Groupe et ses positions concurrentielles, y compris des informations relatives à la taille de ses marchés. Sauf indication contraire, ces informations sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les estimations du Groupe sont fondées sur des informations obtenues auprès de clients, fournisseurs, organisations professionnelles et autres intervenants des marchés au sein desquels le Groupe opère. Bien que le Groupe considère que ces estimations sont pertinentes à la date du Prospectus, il ne peut garantir l'exhaustivité ou l'exactitude des données sur lesquelles ces estimations sont fondées, ou que ses concurrents retiennent les mêmes définitions des marchés sur lesquels ils opèrent.

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risque détaillés au chapitre 6 du Document de Référence tels que mis à jour dans le Rapport Financier Semestriel ainsi qu'au chapitre 2 de la Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par le Groupe à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable.

Sommaire

1	RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	19
1.1	Responsable du Prospectus.....	19
1.2	Attestation du responsable du Prospectus.....	19
1.3	Responsable de l'information financière	19
2	FACTEURS DE RISQUES	20
3	INFORMATIONS DE BASE.....	21
3.1	Déclarations sur le fonds de roulement net.....	21
3.2	Capitaux propres et endettement	21
3.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Emission	23
3.4	Raisons de l'offre et utilisation du produit.....	23
4	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NEGOCIATION SUR EURONEXT PARIS.....	24
4.1	Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation	24
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents	24
4.3	Forme et mode d'inscription en compte des Actions Nouvelles	24
4.4	Devise d'Emission.....	24
4.5	Droits attachés aux Actions Nouvelles.....	25
4.6	Autorisations	27
4.7	Date prévue d'émission des Actions Nouvelles	30
4.8	Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles	31
4.9	Réglementation française en matière d'offres publiques	31
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	31
4.11	Régime fiscal applicable aux Actions Nouvelles	31
5	CONDITIONS DE L'OFFRE.....	37
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	37
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	41
5.3	Prix de souscription.....	46
5.4	Placement et prise ferme	46
6	ADMISSION À LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION	48
6.1	Admission aux négociations	48
6.2	Place de cotation	48
6.3	Offres simultanées d'actions de la Société	49
6.4	Contrat de liquidité.....	49
6.5	Stabilisation - Interventions sur le marché.....	49
7	DETENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	49

8	DEPENSES LIEES À L'EMISSION	49
9	DILUTION	49
9.1	Incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres	49
9.2	Incidence de l'Emission sur la situation de l'actionnaire	50
10	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	50
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre	50
10.2	Responsables du contrôle des comptes	50
10.3	Rapport d'expert	51
10.4	Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie	51
10.5	Mise à jour de l'information concernant la Société	51

RESUME DU PROSPECTUS

Visa n° 14-578 en date du 28 octobre 2014 de l'AMF

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

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

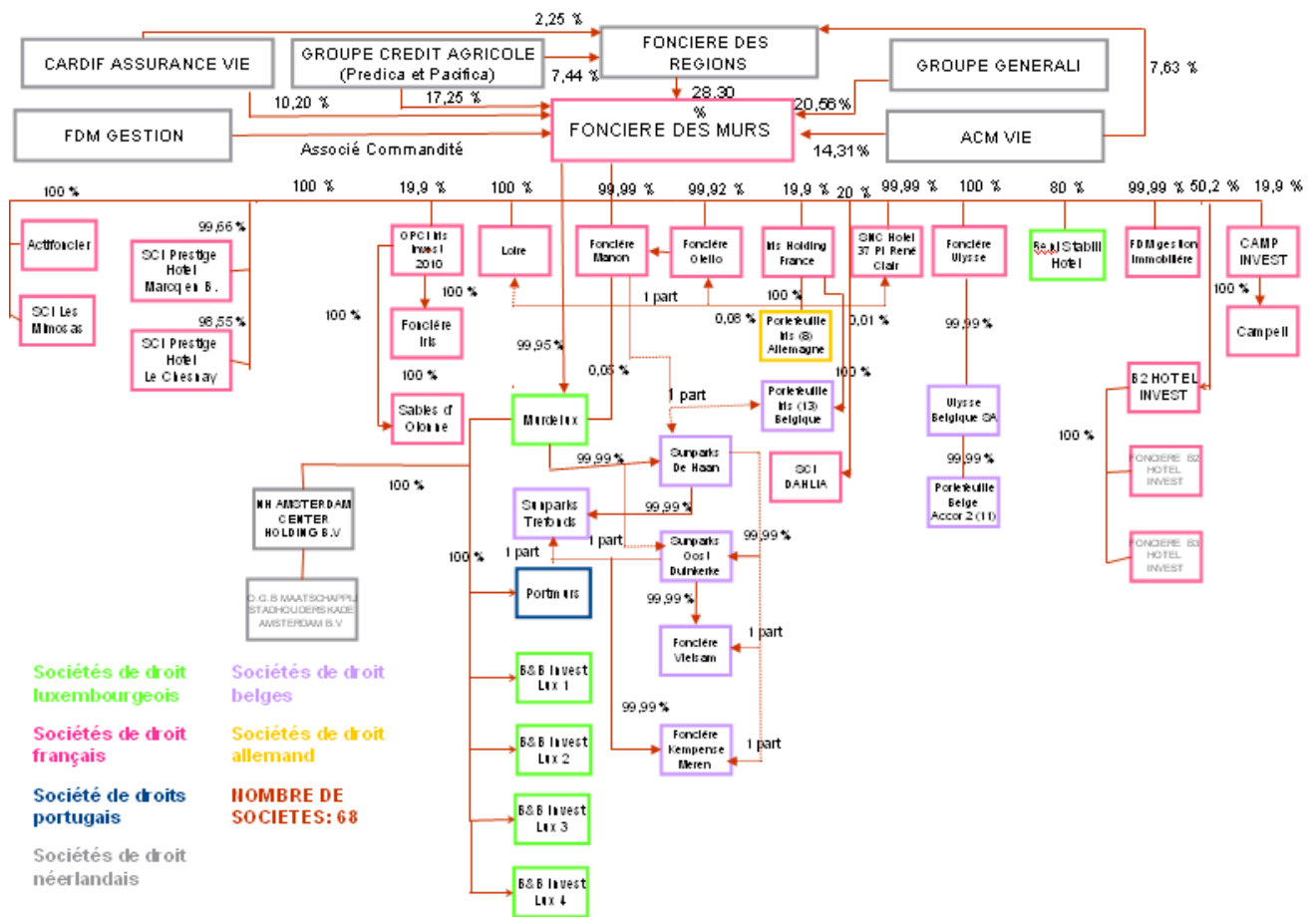
Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Elément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Elément concerné figure dans le résumé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

Section A - Introduction et avertissements		
A.1	Avertissement au lecteur	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union 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.</p> <p>Une responsabilité civile n'est attribuée qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
A.2	Consentement de l'émetteur sur l'utilisation du Prospectus	Sans objet.
Section B - Emetteur		
B.1	Raison sociale et nom commercial	Foncière des Murs (la « Société » et, avec l'ensemble de ses filiales consolidées, le « Groupe »).
B.2	Siège social / Forme juridique / Droit applicable / Pays d'origine	<ul style="list-style-type: none">- Siège social : 30, avenue Kléber – 75116 Paris.- Forme juridique : société en commandite par actions.- Droit applicable : droit français.- Pays d'origine : France.

B.3	Nature des opérations et principales activités	<p>Foncière des Murs est une société foncière ayant opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC »), spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, de la santé et des loisirs. Elle détient, au 30 juin 2014, un patrimoine composé de 531 actifs d'une valeur d'expertise totale de 3.187 M€, répartis en France et en Europe. La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.</p>
B.4a	Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'émetteur et ses secteurs d'activité	<p>Foncière des Murs, leader dans l'hôtellerie, a connu une activité dynamique en 2013 qui s'est poursuivie au premier semestre 2014, avec pour chantiers majeurs, le développement européen dans l'hôtellerie, le renforcement de sa structure financière, le renouvellement des baux, la poursuite de sa politique de rotation de son patrimoine et d'accompagnement de ses locataires.</p> <p>Au cours du 1^{er} semestre 2014, Foncière des Murs a poursuivi sa politique active de développement et d'<i>asset management</i>.</p> <p>En juin 2014, la société a acquis l'hôtel NH Amsterdam Centre pour un montant total de 48 M€. Cet hôtel 4 étoiles, situé dans le centre d'Amsterdam, est loué au Groupe NH Hoteles dans le cadre d'un bail de 20 ans fermes à loyer fixe indexé, triple net.</p> <p>Foncière des Murs a également accompagné son partenaire, le Groupe B&B Hôtels, en signant trois VEFA, dont deux en région parisienne, à Romainville et Torcy ainsi qu'une en périphérie lyonnaise. Ces trois hôtels, pour un montant total de 19,6 M€, sont assortis de baux de 12 ans fermes à loyer triple net, fixe et indexé.</p> <p>En parallèle, depuis début 2014, 17 actifs ont été cédés pour une valeur de 135,3 M€ et des accords de cession portant sur 3 actifs représentant un montant total de 9,3 M€ ont été signés. Ces transactions sont en ligne avec les valeurs d'expertise 2013.</p> <p>A fin septembre 2014, la durée résiduelle ferme des baux reste très élevée à 7,1 années, tandis que le taux d'occupation demeure de 100% sur le portefeuille.</p> <p>Par ailleurs, Foncière des Murs a signé, en mai 2014, un crédit bancaire de 208 M€, d'une maturité de 5 ans. Ce financement est adossé à un portefeuille d'actifs diversifiés, majoritairement dans l'hôtellerie et les commerces d'exploitation, finalisant ainsi le refinancement de ses dettes à échéance 2014 et portant la maturité moyenne de la dette à 5,9 ans.</p> <p>Le ratio de <i>loan-to-value</i> (LTV) à fin juin 2014 s'établit à 42,8 %, tandis que le coût de la dette ressort à 3,8 % et le ratio de couverture des frais financiers (ICR) à 3,22.</p> <p>A fin septembre 2014, les loyers s'établissent à 133,7 M€ en part du Groupe, en baisse de 5,1 % par rapport à fin septembre 2013. Cette évolution s'explique principalement par :</p> <ul style="list-style-type: none"> – l'impact des cessions intervenues en 2013 et 2014 (-8,1 M€) ; – les acquisitions pour 1,5 M€ ; – l'évolution de -0,4 % à périmètre constant (-0,6 M€) est principalement liée à la contreperformance du chiffre d'affaires Accor en France à fin septembre (-1,3 %) et aux renégociations de loyers en contrepartie de nouveaux baux de 12 ans sur le patrimoine Jardiland, compensées partiellement par l'indexation.

B.5 Groupe auquel l'émetteur appartient

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



B.6 Principaux actionnaires

Au 22 octobre 2014, le capital social de la Société s'élève à 256.893.740 euros, entièrement libéré et réparti comme suit :

Actionnaires	Actions	% capital	Droits de vote (exercables en assemblée générale)	% voix
Foncière des Régions	18.174.926	28,30	18.174.926	28,30
Generali Vie	13.206.597	20,56	13.206.597	20,56
Predica	9.644.147	15,02	9.644.147	15,02
ACM Vie	9.192.039	14,31	9.192.039	14,31
Cardif Assurance Vie	6.551.838	10,20	6.551.838	10,20
Pacifica	1.433.631	2,23	1.433.631	2,23
Public	6.014.557	9,37	6.014.557	9,37
Autodétention	5.700	0,00	-	-
Total	64.223.435	100	64.217.735	100

Entre le 1er janvier 2014 et la date de la Note d'Opération, la Société n'a reçu aucune déclaration de franchissement de seuil légal.

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

B.7 Informations financières historiques clés sélectionnées et changements significatifs depuis les dernières informations financières historiques

Les tableaux ci-dessous sont extraits du bilan et du compte de résultat consolidés de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2013, 2012 et 2011 (données auditées) et les périodes de six mois closes les 30 juin 2014 et 2013 (qui ont fait l'objet d'un examen limité), établis conformément au référentiel de normes internationales financières (IFRS), tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Compte de résultat consolidé (format EPRA)

Chiffres clés (K€)	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	30/06/2013	30/06/2014
--------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Loyers nets	200.588	181.708	201.087	100.160	94.682
Coûts de fonctionnement nets	-6.200	-6.171	-8.905	-4.008	-4.936
Résultat opérationnel courant	194.429	174.145	192.365	96.307	89.717
Résultat opérationnel	290 078	221.091	225.405	118.564	103.633
Coût de l'endettement financier net	-75 292	-66.209	-61.535	-28.962	-26.954
Résultat net de l'exercice/période part du Groupe	141 331	99.704	174.933	109.101	24.101

Bilan consolidé (Format EPRA)

En K€	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	30/06/2014
-------	------------	------------	------------	------------

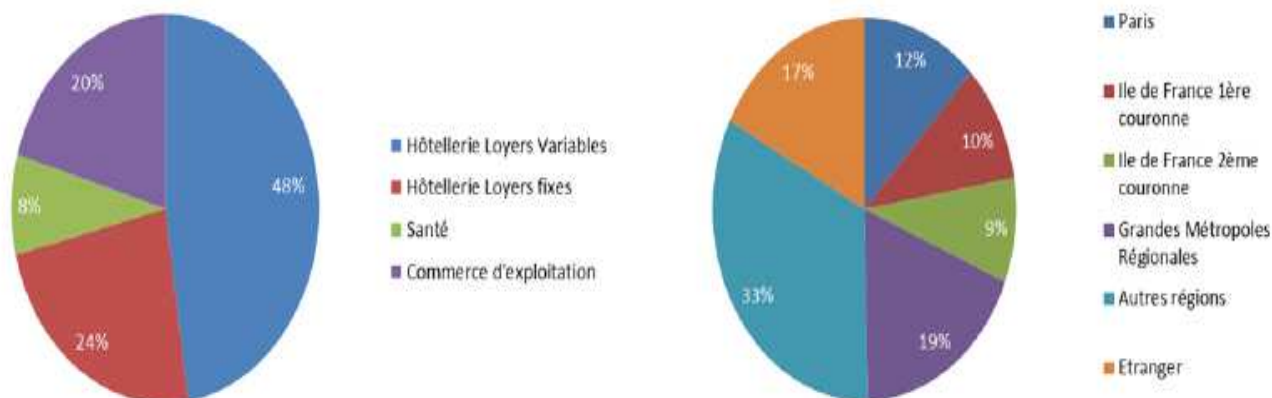
Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés	2.948.710	3.298.579	3.232.011	3.186.561
Dettes financières	1.495.495	1.566.908	1.495.276	1.531.001
Capitaux propres part du Groupe	1.277.981	1.416.259	1.495.045	1.417.416

Informations sectorielles

	31/12/2011		31/12/2012		31/12/2013	
	Patrimoine hors droits (M€)	Taux de capitalisation	Patrimoine hors droits (M€)	Taux de capitalisation	Patrimoine hors droits (M€)	Taux de capitalisation
Hôtellerie	1 581	6,2 %	2.312	6.2 %	2.303	6.2 %
Santé	423	6,3 %	356	6.3 %	332	6.3 %
Commerces d'exploitation	692	6,4 %	630	6.4 %	597	6.2 %

	30/06/2013		30/06/2014	
	Patrimoine hors droits (M€)	Taux de capitalisation	Patrimoine hors droits (M€)	Taux de capitalisation
Hôtellerie	2277	6.2 %	2.335,1	6.3 %
Santé	343,9	6.5 %	241,9	6.5 %
Commerces d'exploitation	607	6.3 %	596,1	6.3 %

Répartition du patrimoine de Foncière des Murs au 30 juin 2014



Autres informations financières

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	30/06/2013	30/06/2014
LTV consolidé	48,4 % (*)	44,8 % (**)	43,2 % (***)	43,1 % (****)	42,8 % (*****)
ANR Triple Net EPRA par action, (en euros)	22,6	22	23,3	22	22
ANR EPRA par action (en euros)	27,0	25,9	26,2	25,3	25,3
ICR consolidé	2,58	2,6	3,21	3,28	3,22
Résultat net récurrent EPRA par action (en euros)	2,14	1,82	1,93	0,98	0,90

(*) avant retraitement des actifs sous promesse, le ratio de LTV consolidé s'élève à 49,5 %.

(**) avant retraitement des actifs sous promesse, le ratio de LTV consolidé s'élève à 46,6 %.

(***) avant retraitement des actifs sous promesse, le ratio de LTV consolidé s'élève à 45 %.

(****) avant retraitement des actifs sous promesse, le ratio de LTV consolidé s'élève à 45,5 %.

(*****) avant retraitement des actifs sous promesse, le ratio de LTV consolidé s'élève à 45,4 %.

B.8	Informations pro forma	Sans objet.
B.9	Prévision ou estimation de bénéfice	Sans objet.
B.10	Réserves sur les informations financières historiques	Sans objet.
B.11	Fonds de roulement net	La Société atteste que de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant augmentation de capital objet de la Note d'Opération, est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze (12) prochains mois, à compter de la date du visa du Prospectus.
Section C - Valeurs mobilières		
C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification	Actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN FR0000060303.
C.2	Devise d'émission	Euro.

C.3	Nombre d'Actions Nouvelles / Valeur nominale des actions	A ce jour, le capital de la Société est composé de 64.223.435 actions, d'une valeur nominale de 4 euros chacune, toutes entièrement libérées. L'Emission porte sur 9.880.528 actions d'une valeur nominale de 4 euros chacune, à libérer intégralement lors de la souscription.
C.4	Droits attachés aux Actions Nouvelles	En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> – droit à dividendes ; – droit de vote ; – droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; et – droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.
C.5	Restriction imposée à la libre négociabilité des actions	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.
C.6	Demande d'admission	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris prévue le 21 novembre 2014, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN FR0000060303).
C.7	Politique en matière de dividendes	Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante. Au cours des trois derniers exercices, la Société a distribué un dividende de 1,55 euro par action en 2014 au titre de l'exercice 2013 et de 1,50 euro par action en 2013 et en 2012 au titre, respectivement, des exercices 2012 et 2011.

Section D - Risques

D.1	Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité	<p>Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les principaux facteurs de risques suivants, auxquels Foncière des Murs est exposée :</p> <p><u>Risques relatifs au secteur d'activité de Foncière des Murs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Foncière des Murs est exposée à l'évolution du marché de l'immobilier, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <i>Le risque d'évolution des taux de capitalisation</i> <i>Le risque relatif à l'évolution des valeurs locatives</i> <i>Le risque relatif à la combinaison de la hausse des taux de capitalisation et de la baisse des loyers</i> <i>Le risque relatif à l'impact de l'évolution de la valeur du portefeuille sur les covenants financiers</i> – Foncière des Murs est exposée au risque de taux et notamment à une augmentation des taux d'intérêt <p><u>Risques relatifs aux actifs et à la stratégie de Foncière des Murs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Foncière des Murs est exposée aux risques liés aux acquisitions d'actifs – Foncière des Murs est exposée aux évolutions des valeurs de marché de son patrimoine – Foncière des Murs est exposée à des risques liés à la concentration de son patrimoine – Risques liés à la non-réalisation de la stratégie de la Société
-----	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> – Risques liés à la concentration des locataires <p><u>Risques liés à l'exploitation des actifs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Foncière des Murs est exposée aux risques liés aux coûts des couvertures d'assurance appropriées – Foncière des Murs est exposée aux risques liés à la défaillance de ses systèmes d'information <p><u>Risques liés aux réglementations applicables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Foncière des Murs est soumise à la réglementation des baux commerciaux – Foncière des Murs est exposée à des risques en matière d'environnement, de santé et de sécurité <p><u>Risques relatifs au régime SIIC</u></p> <p><u>Risques fiscaux</u></p> <p><u>Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de Foncière des Murs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Foncière des Murs est dépendante de Foncière des Régions pour un certain nombre de prestations – Foncière des Murs pourrait être exposée au risque de conflit d'intérêts avec les sociétés du groupe Foncière des Régions – Foncière des Régions exerce une influence notable sur Foncière des Murs – Risques juridiques liés au statut de société en commandite par actions <p><u>Risques relatifs à la structure financière de Foncière des Murs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Foncière des Murs est exposée au risque de liquidité – Foncière des Murs est exposée aux risques liés au respect des ratios financiers – Foncière des Murs est exposée au risque de change <p><u>Risques relatifs aux faits exceptionnels et aux litiges</u></p>
D.3	Principaux risques propres aux Actions Nouvelles	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 de la Société diluée ; – le prix de marché des Actions Nouvelles 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.

Section E - Offre		
E.1	Montant total du produit de l'Emission et estimation des dépenses totales liées à l'Emission / Montant net estimé du produit de l'Emission	<p>A titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'Emission seraient les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – produit brut : environ 197,6 millions euros ; – rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 1 million d'euros ; – produit net estimé : environ 196,6 millions d'euros.
E.2a	Raisons de l'Emission	<p>L'Emission a pour objet de permettre à la Société de disposer des moyens financiers nécessaires pour saisir les opportunités d'investissement qui se présenteraient et soutenir ses projets de croissance dans les secteurs dans lesquels la Société intervient déjà, et notamment dans le domaine de l'hôtellerie.</p> <p>La Société entend poursuivre ses projets d'investissements potentiels en France et en Europe visant des hôtels présentant des caractéristiques comparables à ceux qui composent son portefeuille à la date du prospectus (hôtellerie économique/milieu de gamme, marchés porteurs, enseignes de qualité). Aucun accord n'a été finalisé à ce jour. Certains de ces projets pourraient être conclus d'ici la fin de l'année et feront l'objet d'un communiqué dès qu'un accord aura été trouvé.</p> <p>En outre, la Société étudie un projet de partenariat d'investissement hôtelier pour un montant total de fonds propres de l'ordre de 150 millions d'euros. Foncière des Murs en serait le premier actionnaire (avec un investissement de l'ordre de 60 millions d'euros) et pourrait y associer des investisseurs long terme, présents ou non à son capital. Il permettrait à la Société de se doter d'une compétence additionnelle pour investir dans des hôtels au moyen de contrats de management hôtelier plutôt que des baux commerciaux. Cette modalité correspond à un besoin croissant des groupes hôteliers souhaitant financer leur développement. Ce partenariat, qui représente une activité complémentaire et accessoire au cœur de métier de l'activité de Foncière des Murs, fait actuellement l'objet de discussions avec des investisseurs potentiels et pourrait être conclu d'ici la fin de l'année. Il fera l'objet d'un communiqué dès que ses modalités auront été fixées.</p>
E.3	Modalités et conditions de l'Emission	<p><i>Nombre d'Actions Nouvelles à émettre</i> 9.880.528 Actions Nouvelles.</p> <p><i>Prix de souscription des Actions Nouvelles</i> 20 euros par action (4 euros de valeur nominale et 16 euros de prime d'émission).</p> <p><i>Jouissance des Actions Nouvelles</i> Courante.</p> <p><i>Droit préférentiel de souscription</i> La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 30 octobre 2014 ; et – aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription. <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire :</p> <ul style="list-style-type: none"> – à titre irréductible, à raison de 2 Actions Nouvelles de 4 euros de valeur nominale chacune pour 13 actions existantes possédées (13 droits préférentiels de souscription

permettront de souscrire 2 Actions Nouvelles au prix de 20 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

- 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.

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 31 octobre 2014 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 12 novembre 2014 inclus à l'issue de la séance de bourse, sous le code ISIN FR0012266047.

Valeur théorique du droit préférentiel de souscription et décote offerte

Sur la base du cours de clôture de l'action Foncière des Murs le 28 octobre 2014, soit 22,20 euros :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 20 euros fait apparaître une décote faciale de 9,9 %,
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,29 euros,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 21,91 euros,
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 8,7 % 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.

Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait prendre une souscription de plus de 5 %

Foncière des Régions, actionnaire détenant 18.174.926 actions de la Société (soit 28,30 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement en date du 28 octobre 2014, à :

- souscrire à 2.796.142 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 18.174.926 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ; et
- à émettre un ordre d'un montant maximal de 18.523.960 euros en vue de la souscription d'un nombre maximal de 926.198 Actions Nouvelles, à titre réductible.

Generali Vie, actionnaire détenant 13.206.597 actions de la Société (soit 20,56 % du capital) à la date de la Note d'Opération, a conclu, en date du 28 octobre 2014, avec deux de ses affiliés, un contrat de cession de l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription aux termes duquel il s'est engagé irrévocablement à céder à :

- Generali IARD, société anonyme au capital de 59.493.775 euros, dont le siège social est situé 7/9, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 062 663 (« **Generali IARD** »), 3.757.130 droits préférentiels de souscription ; et
- e-cie vie, société anonyme au capital de 86.950.710 euros dont le siège social est situé 7/9, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 440 315 612 (« **e-cie vie** »), 9.449.466 droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, Generali IARD et e-cie vie se sont engagées irrévocablement, chacune pour ce qui la concerne, à acquérir, la pleine et entière propriété de, respectivement, 3.757.130 et 9.449.466 droits préférentiels de souscription et à souscrire, à titre irréductible, respectivement, à 578.020 et 1.453.764 Actions Nouvelles sur exercice de l'intégralité de leurs droits préférentiels de souscription ainsi acquis (hors rompus).

Predica, actionnaire détenant 9.644.147 actions de la Société (soit 15,02 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement, en date du 28 octobre 2014, à souscrire

à 1.483.714 Actions Nouvelles à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 9.644.147 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

ACM Vie, actionnaire détenant 9.192.039 actions de la Société (soit 14,31 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement, en date du 28 octobre 2014, à souscrire à 1.414.158 Actions Nouvelles à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 9.192.039 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Cardif Assurance Vie, actionnaire détenant 6.551.838 actions de la Société (soit 10,20 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement, en date du 28 octobre 2014, à souscrire à 1.007.974 Actions Nouvelles à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 6.551.838 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Pacifica, actionnaire détenant 1.433.631 actions de la Société (soit 2,23 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement, en date du 28 octobre 2014, à souscrire à 220.558 Actions Nouvelles à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 1.433.631 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Les engagements de souscription couvrent au total 100 % du montant de l'augmentation de capital.

Dans l'hypothèse où l'ordre d'un montant maximal de 18.523.960 euros, qui sera passé par Foncière des Régions en vue de la souscription à titre réductible d'un nombre maximal de 926.198 Actions Nouvelles, serait intégralement servi, le pourcentage du nombre d'actions de la Société que Foncière des Régions détiendrait à l'issue de l'Emission (y compris l'ensemble des Actions Nouvelles souscrites) serait égal à 29,55 %.

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires.

Garantie :

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

La Société a conclu un contrat de direction avec BNP PARIBAS et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, agissant en qualité de Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

Pays dans lesquels l'augmentation de capital sera ouverte au public

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du 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.

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 31 octobre 2014 et le 12 novembre 2014 inclus à la clôture de la séance de bourse 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 12 novembre 2014 à la clôture de la séance de bourse.

Intermédiaires financiers

Les souscriptions des Actions Nouvelles 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 12 novembre 2014 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 12 novembre 2014 inclus auprès de CM-CIC SECURITIES, 6, avenue de Provence, 75009 Paris.

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

Chefs de File, Teneurs de Livre Associés

- BNP PARIBAS, 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris ; et
- Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, 9, quai du Président Paul Doumer, 92920 Paris La Défense Cedex.

Calendrier indicatif

Dates	Opérations
28 octobre 2014	Décision du gérant fixant les modalités définitives de l'augmentation de capital
28 octobre 2014	Visa de l'AMF sur le Prospectus
29 octobre 2014	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
29 octobre 2014	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission
31 octobre 2014	Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
12 novembre 2014	Clôture de la période de souscription (à la clôture de la séance de bourse) Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription
du 13 au 19 novembre 2014	Centralisation des souscriptions
19 novembre 2014	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par 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
21 novembre 2014	Emission des Actions Nouvelles Règlement-livraison des Actions Nouvelles Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

E.4 Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'Emission

BNP PARIBAS et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés de l'Emission, et/ou certains de leurs affiliés, ont rendu et/ou 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 ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

Les intentions de souscription des membres du Conseil de surveillance de la Société, ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci, sont décrites ci-dessus.

Foncière des Régions détient 28,30 % du capital et des droits de vote de la Société et est un de ses principaux actionnaires et l'actionnaire à 100 % de son gérant commandité, FDM Gestion. En outre, Foncière des Régions est membre du Conseil de surveillance de la Société.

Au total, le groupe Crédit Agricole détient 17,28 % du capital et des droits de vote de Foncière des Murs (Predica et Pacifica détiennent respectivement 15,02 % et 2,23 % du capital et des droits de vote de Foncière des Murs et deux autres entités détiennent également

		<p>respectivement 0,0243% et 0,0033% du capital et des droits de vote). Predica, Pacifica et Crédit Agricole Assurances ont par ailleurs conclu des pactes d'actionnaires et/ou d'associés avec Foncière des Murs, afin de régir leurs relations dans le cadre de leurs partenariats hôteliers.</p> <p>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.</p>												
E.5	<p>Personne ou entité offrant de vendre des actions / Convention de blocage</p>	<p>Personne ou entité offrant de vendre des actions</p> <p>En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions. 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 dans les conditions de l'article L. 225-210 du code de commerce.</p> <p>Engagement d'abstention de la Société</p> <p>90 jours calendaires sous réserve de certaines exceptions.</p> <p>Engagement de conservation de Foncière des Régions, Generali IARD, e-cie vie, Predica, ACM Vie, Cardif Assurance Vie et Pacifica</p> <p>90 jours calendaires sous réserve de certaines exceptions.</p>												
E.6	<p>Montant et pourcentage de dilution</p>	<p>Incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres</p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'Emission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action Foncière des Murs (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 septembre 2014 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 septembre 2014, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles</td> <td>22,24</td> </tr> <tr> <td>Après Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles</td> <td>21,93</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.</i></p> <p>Incidence de l'Emission sur la situation de l'actionnaire</p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de Foncière des Murs préalablement à l'Emission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date de la Note d'Opération) serait la suivante :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Participation (en %)⁽¹⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Après Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles</td> <td>0,87</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.</i></p>		Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾	Avant Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	22,24	Après Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	21,93		Participation (en %) ⁽¹⁾	Avant Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	1,00	Après Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	0,87
	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾													
Avant Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	22,24													
Après Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	21,93													
	Participation (en %) ⁽¹⁾													
Avant Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	1,00													
Après Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	0,87													

E.7	Estimation des dépenses facturées aux investisseurs par l'émetteur	Sans objet.
------------	---	-------------

1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.1 Responsable du Prospectus

FDM Gestion (450 140 298 RCS Metz)
30, Avenue Kléber – 75116 Paris
Gérant commandité
Représentée par Dominique Ozanne, Président

1.2 Attestation du responsable du Prospectus

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

Nous avons 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. Cette lettre ne contient pas d'observation.

Les informations financières historiques présentées dans le document de référence 2013 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 17 mars 2014 sous le numéro D. 14-0148 ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux émis le 10 mars 2014, figurant :

- page 180 du document de référence 2013 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2013 ;

- page 205 du document de référence 2013 pour le rapport sur les comptes sociaux de l'exercice 2013.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 figure page 180 du document de référence 2013. Il contient une observation attirant l'attention sur les notes 1.6.2 et 4.1.3 de l'annexe aux comptes consolidés qui exposent les informations relatives à l'évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier résultant de la première application, à compter du 1^{er} janvier 2013, de la norme IFRS 13.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figure en page 205 du document de référence 2012 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 12 mars 2013 sous le numéro D. 13-0123. Il contient une observation attirant l'attention sur les notes 2.4 et 9 de l'annexe aux comptes consolidés qui exposent les modifications des secteurs opérationnels au 31 décembre 2012 et les principaux impacts de ces modifications.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 figure en page 181 du document de référence 2011 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 mars 2012 sous le numéro D. 12-0126. Il contient une observation attirant l'attention sur les notes 2.4 et 9 de l'annexe aux comptes consolidés qui exposent les modifications de segments opérationnels d'activité pour la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2011 et les principaux impacts de ces modifications.»

Les comptes consolidés condensés intermédiaires relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2014, présentés dans le rapport financier semestriel en date du 25 juillet 2014, ont fait l'objet d'un examen limité et d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 64 dudit rapport financier semestriel. »

Fait à Paris, le 28 octobre 2014
Monsieur Dominique Ozanne
Président de FDM Gestion
Gérant commandité

1.3 **Responsable de l'information financière**

Dominique Ozanne
Président de FDM Gestion
Gérant Commandité
30, Avenue Kléber – 75116 Paris
+ 33 (0)1 58 97 54 20
dominique.ozanne@fdr.fr

2 **FACTEURS DE RISQUE**

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son secteur d'activité sont décrits au chapitre 6 « Facteurs de risque » (pages 37 à 43) du Document de Référence, ainsi que dans le Rapport Financier Semestriel (pages 18 à 21).

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 Nouvelles 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 Nouvelles 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 faisant partie du Prospectus et mis à jour dans le Rapport Financier Semestriel 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, pourrait 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.

3 INFORMATIONS DE BASE

3.1 Déclarations sur le fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant augmentation de capital objet de la Note d'Opération, est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze (12) prochains mois suivant la date de visa sur le Prospectus.

3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Market Authority*) de mars 2013 (ESMA/2013/319) paragraphe 127), la situation des capitaux propres consolidés et de l'endettement financier net consolidé du Groupe au 30 septembre 2014 est telle que détaillée dans le tableau ci-dessous.

(en K€)	30 septembre 2014
1. Capitaux propres et endettement financier	
Dette courante	32.585
- faisant l'objet de garanties	32.585
- faisant l'objet de nantissements	0
- sans garanties ni nantissements	0
Dette non-courante	1.460.811
- faisant l'objet de garanties	1.460.811
- faisant l'objet de nantissements	0
- sans garanties ni nantissements	0
Capitaux propres part du Groupe	1.428.405
- capital social	256.894
- primes	453.918
- réserve légale	25.689
- autres réserves	656.792
- autres composantes des capitaux propres	35.112
2. Endettement financier net	
A. Trésorerie	31.886
B. Equivalents de trésorerie	9.513
C. Titres de placement	0
D. Liquidités (A+B+C)	41.399
E. Créances financières à court terme	0
F. Dettes bancaires à court terme (y compris crédit-bail immobilier)	20.696
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	11.889
H. Autres dettes financières à court terme	0
I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)	32.585
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	(8.814)
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	1.202.305
L. Obligations émises	242.570
M. Autres dettes financières à plus d'un an	15.936
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K+L+M)	1.460.811
O. Endettement financier net (J+N)	1.451.996

A la date de la Note d'Opération, le Groupe n'a pas connaissance de dettes indirectes et conditionnelles qui ne seraient pas présentées dans les comptes consolidés et ses annexes, tels que figurant dans la note 6.3 « Engagements hors bilan » du Document de Référence et dans la note 3.2.6.3 « Engagements hors bilan » du Rapport Financier Semestriel.

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Emission

BNP PARIBAS et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés de l'Emission, et/ou certains de leurs affiliés, ont rendu et/ou 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 ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

Les intentions de souscription des membres du Conseil de surveillance de la Société, ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci, sont décrites au paragraphe 5.2.2 de la Note d'Opération.

Foncière des Régions détient 28,30 % du capital et des droits de vote de la Société et est un de ses principaux actionnaires et l'actionnaire à 100 % de son gérant commandité, FDM Gestion. En outre, Foncière des Régions est membre du Conseil de surveillance de la Société.

Au total, le groupe Crédit Agricole détient 17,28 % du capital et des droits de vote de Foncière des Murs (Predica et Pacifica détiennent respectivement 15,02 % et 2,23 % du capital et des droits de vote de Foncière des Murs et deux autres entités détiennent également respectivement 0,0243% et 0,0033% du capital et des droits de vote). Predica, Pacifica et Crédit Agricole Assurances ont par ailleurs conclu des pactes d'actionnaires et/ou d'associés avec Foncière des Murs, afin de régir leurs relations dans le cadre de leurs partenariats hôteliers.

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'offre et utilisation du produit

L'Emission a pour objet de permettre à la Société de disposer des moyens financiers nécessaires pour saisir les opportunités d'investissement qui se présenteraient et soutenir ses projets de croissance dans les secteurs dans lesquels la Société intervient déjà, et notamment dans le domaine de l'hôtellerie.

La Société entend poursuivre ses projets d'investissements potentiels en France et en Europe visant des hôtels présentant des caractéristiques comparables à ceux qui composent son portefeuille à la date du prospectus (hôtellerie économique/milieu de gamme, marchés porteurs, enseignes de qualité). Aucun accord n'a été finalisé à ce jour. Certains de ces projets pourraient être conclus d'ici la fin de l'année et feront l'objet d'un communiqué dès qu'un accord aura été trouvé.

En outre, la Société étudie un projet de partenariat d'investissement hôtelier pour un montant total de fonds propres de l'ordre de 150 millions d'euros. Foncière des Murs en serait le premier actionnaire (avec un investissement de l'ordre de 60 millions d'euros) et pourrait y associer des investisseurs long terme, présents ou non à son capital. Il permettrait à la Société de se doter d'une compétence additionnelle pour investir dans des hôtels au moyen de contrats de management hôtelier plutôt que des baux commerciaux. Cette modalité correspond à un besoin croissant des groupes hôteliers souhaitant financer leur développement. Ce partenariat, qui représente une activité complémentaire et accessoire au cœur de métier de l'activité de Foncière des Murs, fait actuellement l'objet de discussions avec des investisseurs potentiels et pourrait être conclu d'ici la fin de l'année. Il fera l'objet d'un communiqué dès que ses modalités auront été fixées.

4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NEGOCIATION SUR EURONEXT PARIS

4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation

Les Actions Nouvelles seront 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 21 novembre 2014. 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 seront 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 Nouvelles

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 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, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ; ou
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de CM – CIC SECURITIES, 6, avenue de Provence, 75009 Paris, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ; ou
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les titres conservés 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. Elles feront également l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V., et de Clearstream Banking, société anonyme (Luxembourg).

Selon le calendrier indicatif de l'augmentation de capital, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres à compter du 21 novembre 2014.

4.4 Devise d'Emission

L'Emission des Actions Nouvelles est réalisée en euros.

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 attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-après :

Droit à dividende – Droit de participation aux bénéfices de la Société

Les Actions Nouvelles émises donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 4.1. Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

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

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

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

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

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce).

En l'état des dispositions statutaires, et conformément aux dispositions de la loi n°2014-384 du 29 mars 2014 (dite « Loi Florange ») entrée en vigueur le 2 avril 2014, les actions inscrites sous la forme nominative depuis deux ans bénéficieront d'un droit de vote double à compter du 2 avril 2016 (article L. 225-123 du Code de commerce).

Les statuts de la Société prévoient une obligation de déclaration de franchissement de seuil à la hausse dès qu'un actionnaire vient à détenir au moins 1 % des droits de vote de la Société, cette déclaration devant être renouvelée chaque fois qu'un nouveau seuil est franchi.

Sans préjudice des dispositions visées à l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne qui vient à posséder directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L. 233-7, au moins 1 % des droits de vote est tenue, dans les cinq (5) jours de l'inscription en compte des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède. Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1 % sera franchi.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande consignée dans le procès-verbal de

l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5 % du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

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).

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

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

Clauses de rachat – clauses de conversion

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

Identification des détenteurs de titres

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

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

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

4.6 Autorisations

4.6.1 Assemblée ayant autorisé l'Emission

L'Emission est réalisée sur le fondement de la 10^{ème} résolution adoptée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 11 avril 2013 (l'« **Assemblée Générale** »), reproduite ci-après :

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

- *met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012 ;*
- *délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;*
- *décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cent vingt-huit millions quatre cent mille euros (128.400.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 11^{ème} à 15^{ème} résolutions ne pourra excéder cent vingt-huit millions quatre cent mille euros (128.400.000 €), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme autres que celles visées par les 8^{ème} et 16^{ème} résolutions ;*
- *décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 11^{ème} à 15^{ème} résolutions ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.*

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

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

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

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

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

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

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

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société. »

4.6.2 **Décision du Conseil de surveillance autorisant le Gérant à procéder à l'Emission**

Le Conseil de surveillance, réuni en date du 6 octobre 2014, a autorisé le Gérant à faire usage de la délégation qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale dans sa dixième résolution, afin de procéder à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Il a autorisé plus généralement le Gérant à prendre toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour mettre en œuvre et parvenir à la bonne fin de la réalisation de l'Emission.

4.6.3 **Décision du Gérant de procéder à l'Emission**

Le Gérant, faisant usage des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'Assemblée Générale, a, le 28 octobre 2014, notamment :

- (i) décidé de l'émission d'Actions Nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 2 Actions Nouvelles pour 13 actions existantes d'une valeur nominale de 4 euros chacune, soit, sur la base du nombre d'actions à la date de la décision du Gérant, 9.880.528 Actions Nouvelles représentant une augmentation de capital d'un montant nominal de 39.522.112 euros ;
- (ii) décidé que chaque actionnaire de la Société recevra, le 31 octobre 2014, un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 30 octobre 2014 ;
- (iii) constaté que la Société détenait, au 22 octobre 2014, 5.700 de ses propres actions dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Natixis et décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, que les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription ;
- (iv) décidé que les droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire à des Actions Nouvelles de la Société d'une valeur nominale unitaire de 4 euros, à raison de 13 droits préférentiels de souscription pour 2 Actions Nouvelles ;
- (v) décidé, sur la base du cours de clôture de l'action Foncière des Murs le 28 octobre 2014 s'élevant à 22,20 euros et après application d'une décote de 9,9 %, que le prix de souscription sera égal à 20 euros par Action Nouvelle, dont 4 euros de valeur nominale et 16 euros de prime d'émission et que les Actions Nouvelles émises devront être intégralement libérées à la souscription par versements en espèce. Le montant total de l'augmentation de capital est ainsi fixé à 197.610.560 euros (dont 39.522.112 euros de nominal et 158.088.448 euros de prime d'émission) ;
- (vi) décidé que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce, aux termes de la dixième résolution de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 11 avril 2013 et de la décision du Conseil de surveillance du 6 octobre 2014, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, il pourra être fait usage de l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée ;
 - répartir librement tout ou partie des actions dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ; et
 - offrir au public tout ou partie des actions non souscrites, sur le marché français ou à l'étranger ;

(vii) décidé que :

- la souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 31 octobre 2014 au 12 novembre 2014 inclus à la clôture de la séance de bourse et que le règlement-livraison des Actions Nouvelles ainsi émises est prévu le 21 novembre 2014 ;
- 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 droits préférentiels de souscription seront détachés le 31 octobre 2014 et admis aux négociations sur Euronext Paris à compter de cette date jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 12 novembre 2014 inclus à la clôture de la séance de bourse ;
- les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'il puisse, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action ;
- les droits préférentiels de souscription pourront être cédés sur le marché pendant la période de souscription (soit entre le 31 octobre 2014 et le 12 novembre 2014 inclus) ;
- les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription seront caducs de plein droit ;
- l'admission aux négociations sur Euronext Paris des droits préférentiels de souscription et des Actions Nouvelles a été demandée ;
- les Actions Nouvelles seront 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 à émettre seront assimilées aux actions existantes de la Société, jouiront des mêmes droits, supporteront les mêmes charges et seront soumises à toutes les stipulations des statuts ;
- les Actions Nouvelles à émettre seront, à compter de leur émission, admises aux négociations sur Euronext Paris sur la même ligne de cotation que les actions existantes sous le même code ISIN FR0000060303 ;
- les frais, droits et honoraires liés à l'émission des Actions Nouvelles seront imputés sur le montant de la prime d'émission et les sommes nécessaires à toute affectation conforme aux règles en vigueur seront prélevées sur ce montant.

4.7 Date prévue d'émission des Actions Nouvelles

La date prévue pour l'Emission des Actions Nouvelles est le 21 novembre 2014.

4.8 Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.

4.9 Réglementation française en matière d'offres publiques

Foncière des Murs 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 fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF fixent 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 Régime fiscal applicable aux Actions Nouvelles

L'attention des actionnaires est appelée sur le fait que les informations contenues dans la présente note d'information ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable en vertu de la législation en vigueur à ce jour, notamment dans le Code général des impôts (« CGI »). Les règles dont il est fait mention dans le présent document sont susceptibles d'être modifiées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif.

Les actionnaires doivent préalablement s'assurer, auprès d'un conseiller fiscal habilité, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier. Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat.

4.11.1 Actionnaires résidents fiscaux français

4.11.1.1. Personnes physiques résidentes fiscales françaises détenant les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé en dehors d'opérations de bourse à titre habituel

4.11.1.1.1. Dividendes

Les dividendes sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application, le cas échéant, d'un abattement de 40 % (article 158-3 du CGI). Sont toutefois exclus du champ d'application de l'abattement de 40 % les produits ou revenus distribués par la Société prélevés

sur des bénéficiaires exonérés d'impôt sur les sociétés.

Avant d'être imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, l'établissement payeur doit verser un prélèvement à la source obligatoire au taux de 21 % au Trésor Public (article 117 quater du CGI). Ce prélèvement à la source obligatoire calculé sur le revenu brut (avant abattement) n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu. Ce prélèvement à la source est un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle ce prélèvement est réalisé et restituable si ce prélèvement excède le montant de l'impôt sur le revenu.

Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement du dividende est inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs ou à 75.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander sous leur responsabilité à être dispensés de ce prélèvement à la source obligatoire. Les contribuables susceptibles d'être dispensés du prélèvement du 21 % devront produire à leur établissement payeur, en temps utile, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence était inférieur aux plafonds susvisés.

Outre le régime fiscal décrit ci-dessus, la fraction des sommes perçues dans le cadre de la présente Emission et taxable en tant que revenu distribué peut être soumise à une retenue à la source au taux de 75 % en France prélevée par l'établissement payeur si ces revenus sont versés sur un compte ouvert à l'étranger dans les livres d'un établissement situé dans un Etat ou territoire non coopératif (« **ETNC** ») au sens de l'article 238-0 A du CGI ou, en l'absence d'une inscription en compte, à une personne domiciliée ou établie dans un ETNC (article 187-2 du CGI et BOI-RPPM-RCM-30-30-10-20-20120912).

La distribution de revenus mobiliers effectivement perçue et correspondant au montant brut des revenus distribués, est par ailleurs soumise aux prélèvements sociaux à un taux global de 15,5 % comprenant :

- 8,2 % au titre de la contribution sociale généralisée (« **CSG** ») dont 5,1 % sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu ;
- 0,5 % au titre de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« **CRDS** ») non déductible du revenu imposable à l'impôt sur le revenu ;
- 4,5 % au titre du prélèvement social et 0,3% au titre de la contribution additionnelle au prélèvement social, non déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu ; et
- 2 % au titre du prélèvement de solidarité non déductible du revenu imposable à l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, les titres de SIIC sont exclus du bénéfice du plan d'épargne en actions (« **PEA** ») depuis le 21 octobre 2011.

4.11.1.1.2. *Plus-values*

En application de l'article 150-0 A du CGI, la plus-value sur valeurs mobilières sera soumise à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif, après application le cas échéant d'un abattement pour durée de détention.

Les abattements pour durée de détention sont de 50 % en cas de détention de 2 ans à moins de 8 ans et 65 % en cas de détention de 8 ans et plus.

Les prélèvements sociaux décrits ci-dessus sont applicables à l'éventuelle plus-value réalisée sans application de l'abattement pour durée de détention au taux global de 15,5 %.

En cas de moins-values de cession d'actions, celles-ci sont imputables sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix (10) années suivantes (article 150-0 D, 11° du CGI).

Par ailleurs, les titres de SIIC sont exclus du bénéfice du PEA depuis le 21 octobre 2011.

4.11.1.1.3. Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Il est mis à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus prévue à l'article 223 sexies du CGI, assise sur le revenu fiscal de référence du foyer tel qu'il est défini par l'article 1417, IV du CGI (sous réserve d'ajustements concernant les revenus exceptionnels ou différés).

Le revenu fiscal de référence est soumis aux taux suivants :

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

En particulier, sont pris en compte pour le calcul du revenu fiscal de référence les dividendes ainsi que les plus-values de cessions de valeurs mobilières.

4.11.1.2. Personnes morales résidentes fiscales de France

4.11.1.2.1. Dividendes

Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés qui détiennent moins de 5 % du capital de la Société n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

Les dividendes perçus par ces personnes sont imposables dans des conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement légal à 33, 1/3 % majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763 000 euros par période de douze mois et de la contribution exceptionnelle égale à 10,7 % de l'impôt sur les sociétés dû (s'agissant de sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros).

Les PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219-I.b et 235 ter ZC du CGI, d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15 % et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3 %.

Personnes morales ayant la qualité de société mère

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant une participation représentant au moins 5 % du capital et des droits de vote de la Société, peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part forfaitaire représentative des frais et charges supportés par cette société et égale à 5 % du montant desdits dividendes. Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères doivent, en particulier, être ou avoir été conservés pendant un délai de deux ans.

Il est précisé qu'en vertu de l'article 145-6.h.1° du CGI, le régime des sociétés mères n'est pas applicable aux dividendes distribués par les SIIC pour la fraction de ces dividendes qui sont

prélevés sur des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés.

Organismes de placement collectif français

En vertu de l'article 119 bis 2. 2° du CGI, les dividendes prélevés sur les produits exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du Code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15%. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

Personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun

L'article 208 C II ter du CGI prévoit un prélèvement de 20 % sur certaines distributions effectuées par les SIIC.

Ce prélèvement s'applique aux distributions effectuées par la SIIC à un associé, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la SIIC, et qui est exonéré de l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) ou est soumis à un impôt inférieur de plus des deux tiers à l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France. Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement s'applique aux distributions prélevées sur des produits exonérés en application du régime des SIIC défini à l'article 208 C I du CGI. Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable.

L'assiette du prélèvement est déterminée avant imputation dudit prélèvement.

4.11.1.2.2. Plus-values

Régime de droit commun

Sous réserve de remplir les conditions exposées ci-dessous relatives au régime spécial, les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession de titres sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33,1/3 % majoré, le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763 000 euros par période de douze mois et de la contribution exceptionnelle égale à 10,7 % de l'impôt sur les sociétés dû (s'agissant de sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros).

Certaines PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219-I b et 235 ter ZC du CGI, d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15 % et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3 %.

Régime spécial des plus-values à long terme applicable aux titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées

Conformément aux dispositions de l'article 219 I-a du CGI, le montant net des plus-values à long terme afférentes à des titres de participation détenus dans une société à prépondérance immobilière cotée (telle que définie à l'article 219 a sexies-0 bis du CGI) et détenus depuis au moins deux ans fait l'objet d'une imposition au taux de 19 % majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % précitée et de la contribution exceptionnelle égale à 10,7 % de l'impôt sur les sociétés dû (s'agissant de sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros).

Constituent notamment des titres de participation susceptibles de bénéficier de ce taux, les actions revêtant ce caractère sur le plan comptable et, sous réserve d'être comptabilisées en titres de participation ou à un sous-compte spécial, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'une offre publique d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères répondant aux conditions des articles 145 et 216 du CGI.

4.11.2 Actionnaires non-résidents fiscaux français

4.11.2.1 *Dividendes*

Les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font en principe l'objet d'une retenue à la source.

Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 21 % si le dividende est éligible à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du CGI (ce qui ne sera pas le cas si les dividendes sont prélevés sur le secteur exonéré d'une SIIC) et lorsque le bénéficiaire est une personne physique domiciliée dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un État membre de la Communauté européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, qui serait imposé selon le régime de l'article 206-5 du CGI s'il avait son siège en France et qui remplit les critères prévus par les paragraphes 580 et suivants de l'instruction fiscale BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, et à (iii) 30 % dans les autres cas.

Toutefois, indépendamment du lieu de résidence et du statut du bénéficiaire, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, s'ils sont payés hors de France dans un État ou territoire non-coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI, les dividendes distribués par la Société feront l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %. La liste des États ou territoires non-coopératifs est publiée par arrêté ministériel et mise à jour annuellement.

La retenue à la source peut être supprimée, s'agissant des dividendes prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC, pour les actionnaires personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés ayant leur siège de direction effective dans un État de l'Union européenne, détenant au moins 10 % du capital de la Société distributrice, et remplissant toutes les conditions de l'article 119 ter du CGI. Par ailleurs, sous réserve de remplir les conditions précisées dans la doctrine administrative publiée au BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20140725, les personnes morales qui détiendraient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la Société pourraient sous certaines conditions bénéficier d'une exonération de retenue à la source sur les dividendes prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC, si leur siège de direction effective est situé soit dans un autre État membre de l'Union européenne, soit dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'élimination des doubles impositions comportant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale. Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal afin de déterminer dans quelle mesure et sous quelles conditions ils peuvent bénéficier de cette exonération.

En outre, sont exonérés de retenue à la source les revenus prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC et distribués aux organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement

définie, dans l'intérêt de ces investisseurs ; et (ii) présentent des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions visées à l'article 119 bis 2 du CGI et au BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20130812. En cas de distribution prélevée sur les bénéficiaires exonérés de la SIIC, les dividendes versés aux organismes de placement collectif étrangers sont soumis à une retenue à la source de 15%. Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer, le cas échéant, les modalités d'application de ces dispositions à leur cas particulier.

Il appartient par ailleurs aux actionnaires de la Société de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la législation relative aux ETNC ou de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source en vertu des principes qui précèdent ou des dispositions des conventions fiscales internationales, et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par le BOI-INT-DG-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Par ailleurs, l'article 208 C II du CGI prévoit un prélèvement de 20% sur certaines distributions effectuées par la SIIC.

Ce prélèvement s'applique aux distributions effectuées par la SIIC à un associé, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10% du capital de la SIIC, et qui est exonéré de l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) ou est soumis à un impôt inférieur de plus des deux tiers à l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France. Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement s'applique aux distributions prélevées sur des produits exonérés en application du régime des SIIC défini à l'article 208 C II du CGI. L'assiette du prélèvement est constituée par le montant des distributions soumises au prélèvement avant déduction de ce prélèvement. Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable.

4.11.2.2 *Plus-values*

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales éventuellement applicables, les plus-values réalisées à l'occasion de cessions d'actions dans le cadre de l'émission par les personnes physiques ou morales qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, ou dont le siège social est situé hors de France, sont généralement exonérées d'impôt en France, sous réserve (i) que ces plus-values ne soient pas rattachables à un établissement stable ou une base fixe soumise à l'impôt en France, et (ii) que les droits détenus, directement ou indirectement, par le cédant avec son conjoint, leurs ascendants ou leurs descendants, dans les bénéfices sociaux de la société dont les titres sont cédés n'aient, à aucun moment au cours des cinq (5) années précédant la cession, dépassé ensemble 25 % de ces bénéfices, auquel cas l'imposition est établie au taux de 45 % (sous réserve des stipulations plus favorables prévues par une convention fiscale internationale) (articles 244 bis B et C du CGI).

Les plus-values sont également taxables en France si le cédant détient au moins 10% du capital d'une SIIC. Dans ce dernier cas, en application de l'article 244 bis A du CGI et sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées sont soumises à une retenue à la source de 33, 1/3 % réduite le cas échéant à 19 % pour les personnes résidentes de l'Union Européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

Toutefois, et sous réserve de l'application des conventions fiscales, et quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices de la société dont les titres sont cédés, ces plus-values sont imposées au taux forfaitaire de 75 %, lorsqu'elles sont réalisées par des personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un ETNC.

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 par émission d'Actions Nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 2 Actions Nouvelles pour 13 actions existantes d'une valeur nominale de 4 euros chacune.

Chaque actionnaire de la Société recevra, le 31 octobre 2014, un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 30 octobre 2014.

13 droits préférentiels de souscription donneront le droit de souscrire à 2 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 12 novembre 2014 à la clôture de la séance de bourse.

5.1.2 Montant de l'Emission

Le montant total de l'Emission, prime d'émission incluse, s'élève à 197.610.560 euros (dont 39.522.112 euros de nominal et 158.088.448 euros de prime d'émission), correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles, soit 9.880.528 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 20 euros (constitué de 4 euros de valeur nominale et de 16 euros de prime d'émission).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la dixième résolution de l'Assemblée Générale, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'Emission, le Gérant pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera les facultés suivantes ou certaines d'entre elles : soit limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée, soit répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix, soit offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

5.1.3 Période et procédure de souscription

a) Période de souscription

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 31 octobre 2014 au 12 novembre 2014 inclus à la clôture de la séance de bourse.

b) Droit préférentiel de souscription

Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles est réservée par préférence (voir paragraphe 5.1.1) :

- aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 30 octobre 2014, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 31 octobre 2014 ;
- aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 2 Actions Nouvelles de 4 euros de valeur nominale chacune pour 13 actions existantes possédées (13 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 2 Actions Nouvelles au prix de 20 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'il puisse, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.

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 Euronext Paris 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 Foncière des Murs le 28 octobre 2014, soit 22,20 euros :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 20 euros fait apparaître une décote faciale de 9,9 %,
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,29 euros,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 21,91 euros,
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 8,7 % 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 31 octobre 2014 et le 12 novembre 2014 inclus à la clôture de la séance de bourse, 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.

Au 22 octobre 2014, la Société détenait 5.700 actions en propre. 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 dans les conditions de

l'article L. 225-210 du Code de commerce.

e) Calendrier indicatif

Dates	Opérations
28 octobre 2014	Décision du gérant fixant les modalités définitives de l'augmentation de capital
28 octobre 2014	Visa de l'AMF sur le Prospectus
29 octobre 2014	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mises à disposition du Prospectus
29 octobre 2014	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission
31 octobre 2014	Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
12 novembre 2014	Clôture de la période de souscription à la clôture de la séance de bourse Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription
du 13 au 19 novembre 2014	Centralisation des souscriptions
19 novembre 2014	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par 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
21 novembre 2014	Emission des Actions Nouvelles Règlement-livraison des Actions Nouvelles Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris

5.1.4 Révocation/Suspension de l'offre

L'Emission des Actions Nouvelles, susceptibles d'être émises au titre de la totalité des droits préférentiels de souscription attachés à l'ensemble des actions existantes de la Société au 28 octobre 2014, fait l'objet d'engagements de souscription de la part de Foncière des Régions, Generali IARD, e-cie vie, Predica, ACM Vie, Cardif Assurance Vie et Pacifica (voir paragraphe 5.2.2 ci-après).

5.1.5 Réduction de la souscription

L'Emission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 2 Actions Nouvelles pour 13 actions existantes (voir paragraphe 5.1.3) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. 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.

Concernant les engagements de souscription reçus par la Société, les investisseurs sont invités à se reporter au paragraphe 5.2.2.

5.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'Emission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 2 Actions Nouvelles nécessitant l'exercice de 13 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 Nouvelles 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 12 novembre 2014 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 12 novembre 2014 inclus auprès de CM – CIC SECURITIES, 6, avenue de Provence, 75009 Paris.

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, 6, avenue de Provence, 75009 Paris, 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 21 novembre 2014.

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 sera diffusé par la Société annonçant le nombre définitif d'Actions Nouvelles émises.

Par ailleurs, un avis diffusé par 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'Emission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des Actions Nouvelles 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 avenus.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant le présent 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 membres de l'Espace économique européen (autres que la France) dans lesquels la Directive Prospectus a été transposée

S'agissant des États membres de l'Espace économique européen autres que la France (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 :

- à des investisseurs qualifiés, tels que définis par la Directive Prospectus ;
- à moins de 100, ou si l'État membre a transposé la disposition concernée de la Directive Prospectus Modificative, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus Modificative) par État membre ; ou
- dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) 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, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou

de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré, (ii) l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la Directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003, telle que transposée dans l'État membre (telle que modifiée, y compris par la Directive Prospectus Modificative dès lors que celle-ci aura été transposée par chaque État membre) et (iii) l'expression « **Directive Prospectus Modificative** » signifie la Directive 2010/73/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010.

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 complémentaires concernant d'autres pays

États-Unis

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, telle que modifiée (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, transférés, exercés ou livrés, sauf à l'extérieur des États-Unis uniquement aux personnes souscrivant ou achetant des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription dans le cadre de transactions extraterritoriales (« *offshore transactions* ») telles que définies dans le, et conformément au, Règlement S du U.S. Securities Act. Par conséquent, l'offre n'est pas faite aux États-Unis et ce document ne constitue pas une offre de valeurs mobilières, ou une quelconque sollicitation d'achat ou de souscription d'Actions Nouvelles ou de droits préférentiels de souscription aux États-Unis.

Par ailleurs, jusqu'à l'expiration 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 par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à l'offre) pourrait être constitutive d'une violation des obligations d'enregistrement au titre du U.S. Securities Act si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du U.S. Securities Act.

La Société se réserve le droit de considérer comme non-valable tout bulletin de souscription qui (i) apparaît à l'Émetteur ou ses préposés comme ayant été signé ou envoyé à partir des États-Unis ; (ii) n'inclut pas une garantie selon laquelle la personne acceptant et/ou renonçant au bulletin de souscription n'a pas d'adresse située (et n'est pas autrement situé) aux États-Unis ; ou (iii) lorsque la Société considère que l'acceptation de ce bulletin de souscription constituerait une violation des règles légales ou réglementaires ; la Société ne sera pas tenue d'allouer ou d'émettre des actions ou des droits préférentiels de souscription au regard de ces bulletins de souscription.

Toute personne située aux États-Unis qui obtient un exemplaire du Prospectus devra ne pas en tenir compte.

Royaume-Uni

Le Prospectus ne contient pas ou ne constitue pas une invitation ou une incitation à investir au Royaume-Uni.

Le Prospectus est distribué et destiné uniquement aux personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) sont des « *investment professionals* » (à savoir des personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissement) selon l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) (le « FSMA ») Order 2005 (l'« *Ordre* »), (iii) sont des « *high net worth entities* » ou toute autre personne entrant dans le champ d'application de l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (« *high net worth companies* », « *unincorporated associations* », etc.)

ou (iv) sont des personnes auxquelles une invitation ou une incitation à s'engager dans une activité d'investissement (au sens de l'article 21 du FSMA) peut être légalement communiquée ou transmise (ci-après dénommées ensemble les « **Personnes Qualifiées** »). Toute invitation, offre ou accord de souscription des actions de la Société ne pourront être proposés ou conclus qu'avec des Personnes Qualifiées. Les actions de la Société visées dans le Prospectus ne pourront être offertes ou émises au profit de personnes situées au Royaume-Uni autres que des Personnes Qualifiées. Toute personne autre qu'une Personne Qualifiée ne devra pas agir ou se fonder sur le Prospectus ou l'une quelconque de ses dispositions. Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

Canada, Australie et Japon

Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription 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

- Foncière des Régions, actionnaire détenant 18.174.926 actions de la Société (soit 28,30 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement en date du 28 octobre, à :
 - souscrire à 2.796.142 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 18.174.926 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ; et
 - à émettre un ordre d'un montant maximal de 18.523.960 euros en vue de la souscription d'un nombre maximal de 926.198 Actions Nouvelles, à titre réductible.

- Generali Vie, actionnaire détenant 13.206.597 actions de la Société (soit 20,56 % du capital) à la date de la Note d'Opération a conclu, en date du 28 octobre 2014, avec deux de ses affiliés, un contrat de cession de l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription aux termes duquel il s'est engagé irrévocablement à céder à :
 - Generali IARD, société anonyme au capital de 59.493.775 euros, dont le siège social est situé 7/9, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 062 663 (« **Generali IARD** »), 3.757.130 droits préférentiels de souscription ; et
 - e-cie vie, société anonyme au capital de 86.950.710 euros, dont le siège social est situé 7/9, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 440 315 612 (« **e-cie vie** »), 9.449.466 droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, Generali IARD et e-cie vie se sont engagées irrévocablement, chacune pour ce qui la concerne, à acquérir, la pleine et entière propriété de, respectivement, 3.757.130 et 9.449.466 droits préférentiels de souscription et à souscrire, à titre irréductible, respectivement, à 578.020 et 1.453.764 Actions Nouvelles sur exercice de l'intégralité de leurs droits préférentiels de souscription ainsi acquis (hors rompus).

- Predica, actionnaire détenant 9.644.147 actions de la Société (soit 15,02 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement, en date du 28 octobre 2014, à souscrire à 1.483.714 Actions Nouvelles à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 9.644.147 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- ACM Vie, actionnaire détenant 9.192.039 actions de la Société (soit 14,31 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement, en date du 28 octobre 2014, à souscrire à 1.414.158 Actions Nouvelles à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 9.192.039 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- Cardif Assurance Vie, actionnaire détenant 6.551.838 actions de la Société (soit 10,20 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement, en date du 28 octobre 2014, à souscrire à 1.007.974 Actions Nouvelles à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 6.551.838 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- Pacifica, actionnaire détenant 1.433.631 actions de la Société (soit 2,23 % du capital) à la date de la Note d'Opération, s'est engagé irrévocablement, en date du 28 octobre 2014, à souscrire à 220.558 Actions Nouvelles à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 1.433.631 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires.

Dans l'hypothèse où l'ordre d'un montant maximal de 18.523.960 euros, qui sera passé par Foncière des Régions en vue de la souscription à titre réductible d'un nombre maximal de 926.198 Actions Nouvelles, serait intégralement servi, le pourcentage du nombre d'actions de la Société que Foncière des Régions détiendrait à l'issue de l'Emission (y compris l'ensemble des Actions Nouvelles souscrites) serait égal à 29,55 %.

Les engagements de souscription couvrent au total 100 % de l'augmentation de capital.

5.2.3 Information pré-allocation

L'Emission 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, à 2 Actions Nouvelles de 4 euros de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 20 euros, par lot de 13 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 Euronext (voir paragraphes 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 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.

5.2.6 Clause d'extension

Non applicable.

5.3 Prix de souscription

Le prix de souscription est de 20 euros par action, dont 4 euros de valeur nominale par action et 16 euros de prime d'émission.

Le prix de souscription fait donc ressortir une décote de 9,9 % par rapport au cours de clôture de l'action Foncière des Murs (et de 8,7 % par rapport au cours théorique de clôture de l'action ex-droit), le 28 octobre 2014.

Lors de la souscription, le prix de 20 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, Teneurs de Livre Associés

Les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés sont :

- BNP PARIBAS, 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris ; et
- Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, 9, quai du Président Paul Doumer, 92920 Paris La Défense Cedex.

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, 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 Foncière des Murs sont assurés par CM – CIC SECURITIES, 6, avenue de Provence, 75009 Paris.

5.4.3 Garantie - Engagement d'abstention et de conservation

Garantie

L'Emission ne fait pas l'objet d'une garantie.

L'Emission fait toutefois l'objet d'engagements de souscription couvrant au moins 75 % du montant de l'augmentation de capital envisagée (voir paragraphe 5.2.2 de la Note d'Opération).

La Société a conclu un contrat de direction avec BNP PARIBAS et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, agissant en qualité de Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

Engagement d'abstention de la Société

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

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

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

- l'attribution des droits préférentiels de souscription objet de la présente Note d'Opération et l'émission des Actions Nouvelles ;
- la cession des droits préférentiels de souscription attachés aux actions détenues par la Société ;
- l'émission et l'attribution d'actions et d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société dans le cadre d'augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et de ses filiales conformément aux articles L. 225-129-6 du Code du commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail, de plans d'attribution d'actions gratuites ou de plans d'épargne entreprise ou d'options de souscription ou d'achat d'actions existants à la date de l'engagement ; et
- les opérations d'achat ou de vente réalisées dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'AMF.

*Engagement de conservation de Foncière des Régions, Generali LARD, e-cie vie, Predica, ACM Vie, Cardif Assurance Vie et Pacifica (ensemble les « **Actionnaires Principaux** » ou séparément un « **Actionnaire Principal** »)*

Les Actionnaires Principaux se sont engagés, par courriers en date du 28 octobre 2014, pendant une période de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sauf accord préalable des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, à ne pas :

- offrir, céder, consentir de promesse de cession, le cas échéant, émettre ou autrement à transférer (notamment par opération de marché, placement privé auprès d'investisseurs institutionnels ou cession de gré à gré), directement ou indirectement (y compris par l'utilisation de tout titre financier ou autre produit optionnel), toute action de la Société ou obligation et tout titre financier donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à l'attribution de titres représentant une quotité du capital de la Société (les « **Titres de Capital** ») que la Société détiendra à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles ;
- procéder à des opérations optionnelles ou de couverture ayant pour vocation ou pour effet probable de résulter en un transfert de Titre de Capital, ou procéder à une opération ayant un effet économique équivalent ;
- divulguer publiquement toute intention d'effectuer une telle émission, offre, vente, transfert ou opération ;
- consentir de nantissement, droit, gage, privilège ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur un quelconque des Titres de Capital ; ou
- s'engager à réaliser l'une quelconque des opérations décrites aux paragraphes ci-dessus ;

étant précisé que sont exclus du champ d'application de cet engagement, les transferts (sous quelque forme que ce soit) à une entité contrôlée par, qui contrôle, ou sous contrôle commun avec (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) un Actionnaire Principal, sous réserve que l'entité bénéficiant de ce(s) transfert(s) reprenne à son compte l'ensemble des engagements pris par les Actionnaires Principaux au titre de cet engagement.

6 ADMISSION À LA NEGOCIATION ET MODALITÉS DE NEGOCIATION

6.1 Admission aux négociations

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 31 octobre 2014 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 12 novembre 2014 inclus à la clôture de la séance de bourse, sous le code ISIN FR0012266047.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 31 octobre 2014.

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 21 novembre 2014. 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 Foncière des Murs sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

6.3 Offres simultanées d'actions de la Société

Non applicable

6.4 Contrat de liquidité

La Société a conclu le 20 avril 2012 un contrat de liquidité avec Natixis.

Le contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI).

6.5 Stabilisation - Interventions sur le marché

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

7 DETENEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Non applicable (sous réserve du paragraphe 5.1.3d).

8 DEPENSES LIEES À L'EMISSION

Produit et charges relatifs à l'Augmentation de Capital

Le produit brut correspond au produit du nombre d'Actions Nouvelles et du prix de souscription unitaire des Actions Nouvelles.

Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

A titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'Emission seraient les suivants :

- produit brut : environ 197,6 millions d'euros ;
- rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 1 million d'euros ;
- produit net estimé : environ 196,6 millions d'euros.

9 DILUTION

9.1 Incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action Foncière des Murs (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 septembre 2014 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 septembre 2014, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante:

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) (1)
Avant Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	22,24
Après Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	21,93

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

9.2 Incidence de l'Emission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'Emission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de Foncière des Murs préalablement à l'Emission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date de la Note d'Opération) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %) (1)
Avant Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	1,00
Après Emission de 9.880.528 Actions Nouvelles	0,87

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

10 **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

10.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

10.2 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires :

Cabinet Mazars

61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

représenté par Monsieur Gilles Magnan, renouvelé dans ses fonctions le 8 avril 2010 pour un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Ernst & Young et autres

Tour First
TSA 14444
92037 Paris La Défense Cedex

représenté par Monsieur Jean Roch Varon, nommé par l'assemblée générale du 11 avril 2013 pour un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Commissaires aux comptes suppléants :

Monsieur Cyrille Brouard

61, rue Henry Regnault
92400 Courbevoie

renouvelé dans ses fonctions le 8 avril 2010 pour un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Auditex

1/2, Place des saisons
92400 Courbevoie

nommé par l'assemblée générale du 11 avril 2013 pour un mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

10.3 Rapport d'expert

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

Voir le Rapport Financier Semestriel pour la période de six mois close le 30 juin 2014 en date du 25 juillet 2014 qui est incorporé par référence dans la Note d'Opération, et le communiqué de presse relatif au chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2014 qui sera publié le 29 octobre 2014 et qui est reproduit *in extenso* en **Annexe 10.5** à la Note d'Opération.

Annexe 10.5

Communiqué de presse relatif au chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2014, en date du 29 octobre 2014

Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie ou du Japon.



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 29 octobre 2014

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2014

Principaux faits marquants

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, a annoncé ce jour le lancement d'une augmentation de capital d'environ 200 M€, à laquelle ses principaux actionnaires (Foncière des Régions, Groupe Generali, Predica, ACM Vie, Cardif Assurance Vie et Pacifica, représentant au total 90,6% du capital) se sont engagés à souscrire.

Cette augmentation s'inscrit dans le cadre de la politique active de développement et d'asset management de Foncière des Murs.

Depuis début 2014, la société a d'ailleurs poursuivi l'accompagnement de ses partenaires, notamment le groupe B&B Hôtels via la signature de trois VEFA, dont deux en région parisienne, à Romainville et Torcy ainsi qu'une en périphérie lyonnaise. Ces trois hôtels, pour un montant total de 19,6 M€, sont assortis de baux de 12 ans fermes à loyer triple net, fixe et indexé.

D'autre part, Foncière des Murs a développé un nouveau partenariat avec un opérateur hôtelier, NH Hotel Group, en acquérant l'hôtel NH Amsterdam Centre pour un montant total de 52,4 M€ (droits et frais inclus). Cet hôtel 4 étoiles, situé dans le centre d'Amsterdam, est loué dans le cadre d'un bail à loyer fixe indexé de 20 ans fermes, triple net.

Depuis début 2014, 17 actifs ont été cédés pour une valeur de 135,3 M€.

Ces transactions, réalisées à la valeur d'expertise 2013, ont concerné :

- 6 hôtels Accor cédés à des franchisés et des investisseurs privés pour un total de 43,7 M€ ;
- 10 maisons de retraite pour un total de 90,0 M€ ;
- 1 actif de commerce pour 1,6 M€.

Par ailleurs, des accords de cessions portant sur 3 actifs représentent un montant total de 9,3 M€.

A fin septembre 2014, la durée résiduelle ferme des baux reste très élevée à 7,1 années, tandis que le taux d'occupation est toujours de 100% sur le portefeuille.

Loyers à fin septembre 2014 : 133,7 M€

(M€)	Loyers 30/09/2013	Loyers 30/09/2014 QP	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Hôtellerie	95,1	93,6	-1,6%	0%	70%
Santé	16,7	12,6	-24,5%	1,2%	9%
Commerces d'exploitation	29,1	27,5	-5,4%	-2,1%	21%
Total	140,9	133,7	-5,1%	-0,4%	100%

A la fin du 3^{ème} trimestre 2014, les loyers s'établissent à 133,7 M€ en part du groupe, en baisse de 5,1% par rapport à fin septembre 2013. Cette évolution s'explique principalement par :

- l'impact des cessions intervenues en 2013 et 2014 (-8,1 M€) ;
- les acquisitions pour +1,5 M€ ;
- l'évolution de -0,4% à périmètre constant (-0,6 M€) est principalement liée à la contreperformance du chiffre d'affaires Accor en France à fin septembre (-1,3%) et aux renégociations de loyers en contrepartie de nouveaux baux de 12 ans sur le patrimoine Jardiland, compensées partiellement par l'indexation.

CONTACTS

Relations presse

Géraldine Lemoine
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00
geraldine.lemoine@fdr.fr

Relations investisseurs

Paul Arkwright
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85
paul.arkwright@fdr.fr

A propos de Foncière des Murs

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'Hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation. Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), partenaire immobilier des grands acteurs des murs d'exploitation, Foncière des Murs détient un patrimoine d'une valeur de 3 Md€.

www.foncieredesmurs.fr

Foncière des Régions, foncière partenaire

Acteur de référence de l'immobilier tertiaire, Foncière des Régions a construit son développement et son patrimoine autour d'une valeur clé et caractéristique, celle du partenariat. Avec un patrimoine total de 16 Md€ (10 Md€ en part du groupe) situé sur les marchés porteurs que sont la France, l'Allemagne et l'Italie, Foncière des Régions est aujourd'hui le partenaire reconnu des entreprises et territoires, qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain.

Foncière des Régions est engagée principalement aux côtés des Grands Comptes (Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, Orange, EDF, IBM, Eiffage...) sur le marché des Bureaux. Le groupe déploie également son activité, de façon pionnière et pertinente, sur deux autres secteurs porteurs que sont le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie.

www.foncieredesregions.fr

Avertissement

Le présent communiqué ne constitue pas une offre de vente ou de souscription, ni la sollicitation d'un ordre d'achat ou de souscription de titres financiers dans un quelconque pays. En France, ces titres ne peuvent pas faire l'objet d'une offre au public en l'absence d'un prospectus approuvé par l'Autorité des marchés financiers.

La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des lois et règlements en vigueur. Les personnes physiquement présentes dans ces pays et dans lesquels le présent communiqué de presse est diffusé doivent s'informer de telles restrictions et s'y conformer.

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « États Membres ») ayant transposé la directive 2003/71/CE, telle que modifiée, notamment par la directive 2010/73/UE et telle que transposée dans chacun des États Membres, (la « Directive Prospectus »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public d'actions rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États Membres. En conséquence, les actions ne peuvent être offertes ou vendues dans les États Membres qu'en vertu d'une exemption au titre de la Directive Prospectus.

Les titres qui seraient émis dans le cadre de cette augmentation de capital n'ont pas été et ne seront pas enregistrés conformément au U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le « U.S. Securities Act ») et ne peuvent être offerts ou cédés aux États-Unis d'Amérique sans enregistrement ou exemption d'enregistrement conformément au Securities Act. Foncières des Murs n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre, en totalité ou en partie, aux États-Unis d'Amérique, ni de faire une offre au public aux États-Unis d'Amérique.

Ce communiqué ne constitue pas une offre publique de titres financiers au Royaume-Uni. Il est destiné uniquement (i) aux personnes situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié (le « FSMA »), (iii) aux personnes visées par l'article 49(2) (a) a (d) (sociétés à capitaux propres élevés, associations non-immatriculées, etc.) du FSMA ou (iv) à toute autre personne à qui ce communiqué pourrait être adressé conformément à la loi (toutes ces personnes étant désignées les « Personnes Habilitées »). Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur ce communiqué au Royaume-Uni. Tout investissement ou toute activité d'investissement en relation avec ce communiqué ne pourra être réalisé que par les Personnes Habilitées.

Ce communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie ou du Japon.