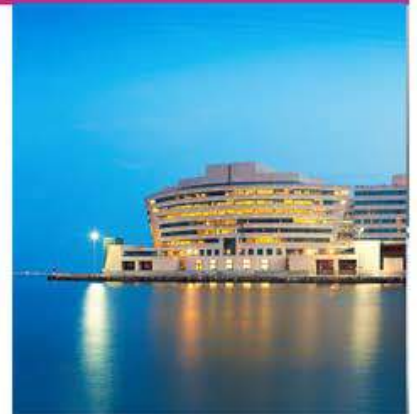




# Document de référence 2017





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 7 mars 2018 sous le numéro D.18-0106, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Foncière des Murs  
Société en commandite par actions au capital de 425 008 392 €  
Siège social : 30 avenue Kléber 75116 PARIS  
RCS PARIS 955 515 895

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017

<b>CHIFFRES CLÉS</b>	<b>1</b>
<b>1 RAPPORT DE GESTION</b>	<b>3</b>
1.1 STRATÉGIE ET PERSPECTIVES	4
1.2 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES	5
1.3 PATRIMOINE	17
1.4 VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	20
1.5 RÉSULTATS FINANCIERS	25
1.6 RISQUES ET ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE	33
1.7 ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2017	44
1.8 BOURSE ET DIVIDENDE	48
1.9 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS	50
1.10 RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 AVRIL 2018	52
<b>2 DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>58</b>
2.1 LA RSE, AU COEUR DE LA MUTATION DE NOTRE PATRIMOINE	59
2.2 LE PARTENARIAT, UN AVANTAGE STRATÉGIQUE DE LONG TERME	60
2.3 LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, LEVIER DE CRÉATION DE VALEUR DURABLE	67
2.4 PROMOUVOIR L'ESSOR DES TERRITOIRES	71
2.5 CAPITAL HUMAIN	74
2.6 PROMOUVOIR DES PRATIQUES LOYALES ET ÉTHIQUES	78
2.7 MESURE DE LA PERFORMANCE	80
2.8 VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT	89
<b>3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS</b>	<b>91</b>
3.1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017	92
3.2 ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	96
3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	131
3.4 COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017	134
3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	137
3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	157
3.7 COMPTES PRO FORMA	161
3.8 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA	168
3.9 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	169
3.10 ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 AVRIL 2018	172
3.11 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL	182
3.12 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION	183
3.13 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES RESERVEE AUX ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE	185
<b>4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>186</b>
4.1 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 AVRIL 2018	187
4.2 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	189
<b>5 RENSEIGNEMENTS ET GESTION</b>	<b>225</b>
5.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	226
5.2 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	232
5.3 ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE	234
5.4 RESPONSABLE DU DOCUMENT	238
5.5 DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART.221-1-1 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF)	239
5.6 RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS	241
<b>TABLES DE CONCORDANCE</b>	<b>244</b>

# CHIFFRES CLÉS

Foncière des Murs est une Société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) leader sur le marché de l'hôtellerie, avec un fort développement en Europe en 2017.

Foncière des Murs s'est positionnée comme un partenaire stratégique des opérateurs hôteliers souhaitant :

- externaliser leur patrimoine immobilier avec la volonté de consacrer les ressources financières dégagées par l'externalisation au développement de leur cœur de métier,
- se développer en Europe avec un partenaire présent sur tous les modes de gestion et offrant aux opérateurs une palette complète de savoir-faire immobiliers, allant du *sourcing* à la gestion d'actif en passant par le financement de projets de développement.

Foncière des Murs s'appuie sur un actionariat institutionnel comprenant Foncière des Régions et les filiales assurance vie des groupes Crédit Agricole, Crédit Mutuel-CIC, BNP Paribas et Generali.

La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, et les acteurs les plus innovants qui se distinguent par des concepts novateurs et rentables, cela en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

La classification sectorielle des portefeuilles reflète les secteurs de reporting suivis par le management de Foncière des Murs. Les secteurs sont au nombre de deux :

- l'hôtellerie (AccorHotels, B&B, Pierre et Vacances, Club Med, NH Hotel Group, Motel One, Barcelo Group),
- les commerces d'exploitation (Quick, Courtepaille, Jardiland).

Le secteur Santé a été cédé en 2016.

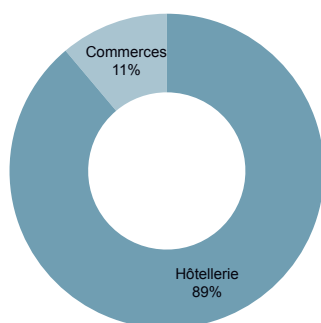
(en k€)	Exercice 2017	Exercice 2016
<b>Recettes locatives part du groupe</b>	<b>188 371</b>	<b>171 271</b>
dont : Hôtellerie	153 562	124 650
Commerces d'exploitation	34 809	36 933
Santé (*)	0	9 688

(\*) avant reclassement des loyers en activité abandonnée

(en k€)	Exercice 2017	Exercice 2016
<b>Valeur du patrimoine part du groupe</b>	<b>4 013 304</b>	<b>3 267 557</b>
dont : Hôtellerie	3 566 176	2 696 627
Commerces d'exploitation	447 128	569 198
Santé (*)	0	1 732

(\*) avant reclassement des loyers en activité abandonnée

## Répartition globale du patrimoine part du groupe en valeur au 31/12/2017



CHIFFRES CLÉS

(en k€)	Exercice 2017	Exercice 2016
<b>Compte de résultat consolidé simplifié</b>		
Loyers nets	204 682	178 667
Coûts de fonctionnement nets	- 13 617	- 8 895
Variation nette des provisions et autres	295	197
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>191 360</b>	<b>169 969</b>
Résultat des cessions d'actifs	4 572	- 930
Résultat des ajustements de valeurs	100 161	37 662
Résultat de cession des titres	0	- 24
Résultat des variations de périmètre	247	- 152
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>296 340</b>	<b>206 525</b>
Résultat financier	- 25 894	- 59 194
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	17 575	3 666
Résultat net avant impôts	<b>288 021</b>	<b>150 997</b>
Impôts	- 4 057	- 20 014
<b>Résultat net</b>	<b>283 964</b>	<b>130 983</b>
Résultat des activités abandonnées	- 38	66 122
Part revenant aux minoritaires	- 31 761	- 8 381
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>252 165</b>	<b>188 724</b>

	Exercice 2017	Exercice 2016
<b>Données part du groupe</b>		
Résultat net récurrent (M€)	160,6	137,9
Résultat net récurrent (€ par action)	1,91	1,86
Résultat net part du groupe (€ par action)	3,01	2,55
EPRA Earnings (M€)	155,5	134,9
EPRA Earnings (€ par action)	1,85	1,82
Actif net réévalué Triple Net EPRA (M€)	2 225,8	1 872,5
Actif net réévalué Triple Net EPRA (€ par action)	25,3	25,3
Actif net réévalué EPRA (M€)	2 422,3	2 097,2
Actif net réévalué EPRA (€ par action)	27,6	28,3
Dividende <sup>(1)</sup> (€ par action)	1,55	3,10

(1) Dividende 2017 proposé à l'Assemblée Générale du 6 avril 2018

	Exercice 2017	Exercice 2016
<b>Nombre d'actions sur la période</b>		
Nombre d'actions à l'ouverture	74 103 963	74 103 963
Nombre d'actions créées par augmentation de capital	13 712 124	-
Nombre d'actions en fin de période <sup>(1)</sup>	87 816 087	74 103 963
Nombre moyen d'actions	83 913 869	74 103 963

<sup>(1)</sup> y compris les actions auto-détenues : 2 443 au 31/12/2017 (contre 2 255 au 31/12/2016)

(en k€)	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016		Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
<b>Bilan consolidé simplifié</b>					
<b>ACTIF</b>			<b>PASSIF</b>		
Actifs non courants	4 080 354	3 481 829	Capitaux propres	2 405 158	2 053 381
Actifs courants	266 208	58 149	Passifs non courants	1 819 905	1438 969
Trésorerie	33 645	38 282	Passifs courants	155 144	85 910
<b>ACTIF</b>	<b>4 380 207</b>	<b>3 578 260</b>	<b>PASSIF</b>	<b>4 380 207</b>	<b>3 578 260</b>

**Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2017**

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2017 à 1 467 M€ en part du groupe, avec un taux moyen sur l'exercice de 2,52 % et une maturité moyenne de 5,8 ans. Le taux de couverture active moyen en 2017 ressort à 76,5%.

# 1 RAPPORT DE GESTION

<b>1.1</b>	<b>STRATÉGIE ET PERSPECTIVES</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES</b>	<b>5</b>
1.2.1	Événements 2017	5
1.2.2	Portefeuille hôtellerie	5
1.2.3	Portefeuille commerces d'exploitation	13
<b>1.3</b>	<b>PATRIMOINE</b>	<b>17</b>
1.3.1	Répartition géographique	17
1.3.2	Répartition des loyers	17
1.3.3	Echéancier des baux	18
1.3.4	Taux d'occupation	19
<b>1.4</b>	<b>VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ</b>	<b>20</b>
1.4.1	Expertises	20
1.4.2	Actif net réévalué (ANR) – format EPRA	24
<b>1.5</b>	<b>RÉSULTATS FINANCIERS</b>	<b>25</b>
1.5.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2017	25
1.5.2	Comptes individuels au 31 décembre 2017	29
<b>1.6</b>	<b>RISQUES ET ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE</b>	<b>33</b>
1.6.1	Facteurs de risques et mesures de réduction	33
1.6.2	Politique d'assurance	37
1.6.3	Risques financiers liés aux effets du changement climatique	38
1.6.4	Organisation du contrôle interne	38
<b>1.7</b>	<b>ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>44</b>
1.7.1	Information sur le capital	44
1.7.2	Répartition du capital et des droits de vote	44
1.7.3	Déclarations de franchissement de seuils et déclarations d'intention	45
1.7.4	Evolution du capital au cours des cinq derniers exercices	45
1.7.5	Informations relatives à l'autocontrôle et au programme de rachat d'actions	46
1.7.6	Options de souscription ou d'achat d'actions de la société	46
1.7.7	Opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société	47
<b>1.8</b>	<b>BOURSE ET DIVIDENDE</b>	<b>48</b>
1.8.1	Cours de bourse au 31 décembre 2017	48
1.8.2	Distribution de dividende	48
1.8.3	Actions détenues par les mandataires sociaux	49
<b>1.9</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS</b>	<b>50</b>
1.9.1	Organisation du groupe	50
1.9.2	Prises de participation	50
1.9.3	Résultats des filiales et participations	50
1.9.4	Activités de recherche et développement de la société et de ses filiales	50
1.9.5	Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	50
1.9.6	Informations sur les tendances	51
1.9.7	Opérations entre apparentés	51
1.9.8	Position concurrentielle	51
<b>1.10</b>	<b>RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 AVRIL 2018</b>	<b>52</b>

## 1.1. Stratégie et perspectives

Foncière des Murs, société foncière cotée sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext à Paris ayant opté pour le statut SIIC, détient au 31 décembre 2017, un patrimoine composé de 524 actifs d'une valeur d'expertise totale de 5,3 Md€ (4,0 Md€ en part du groupe), répartis en France et en Europe.

La stratégie de Foncière des Murs, première société foncière cotée dédiée principalement à la détention long terme de murs d'hôtels, s'appuie sur la conclusion de véritables partenariats avec des groupes de renom et innovants en France et dans le reste de l'Europe. Foncière des Murs a poursuivi en 2017 le développement de ses partenariats en Allemagne et en Espagne et est aujourd'hui le leader de l'investissement hôtelier en Europe. La société offre aujourd'hui aux opérateurs une palette complète de savoir-faire immobiliers et a pour ambition de renouveler l'offre hôtelière en Europe avec de nouveaux partenaires aux concepts novateurs.

Afin de définir les actions de valorisation des portefeuilles, d'analyser l'activité et l'exploitation, et de suivre la mise en œuvre des programmes de travaux, des Comités de partenariats ont lieu régulièrement entre Foncière des Murs et l'ensemble de ses partenaires.

### Perspectives

Foncière des Murs entend renforcer sa présence sur les principaux marchés en Europe, en investissant dans des hôtels milieu et haut de gamme en partenariat avec les opérateurs leaders sur leurs marchés et en accompagnant des concepts innovants.

## 1.2. Activité de la Société et de ses filiales

### 1.2.1. EVENEMENTS 2017

Foncière des Murs poursuit en 2017 sa stratégie visant à renforcer sa présence dans les grandes métropoles européennes et à accélérer la montée en gamme de son patrimoine hôtelier.

#### Une présence renforcée sur les principaux marchés en Europe

En 2017, le groupe a accéléré ses investissements dans les grandes métropoles européennes avec :

- l'acquisition d'un portefeuille de 17 hôtels en Espagne pour un montant de 559 M€ lui permettant de pénétrer un marché espagnol en pleine croissance et d'y atteindre une taille critique. Les hôtels sont situés en centres-villes des principales métropoles espagnoles, Madrid et Barcelone essentiellement. Parmi ces hôtels, majoritairement classés 4\*, figurent notamment le Barcelo Torre et le NH Collection Colon à Madrid, ou encore l'Eurostars Gran Marina et l'AC Forum à Barcelone.
- l'acquisition de cinq hôtels de l'enseigne NH Hotels (4\*) en Allemagne pour 125 M€, situés dans de grandes métropoles comme Francfort, Nuremberg ou encore Düsseldorf, et l'acquisition d'options d'achat de quatre hôtels 4\* situés en Allemagne (Berlin et Hambourg) et aux Pays-Bas (Amsterdam et Amersfoort). NH Hotel Group poursuivra l'exploitation de ces établissements sur la base de nouveaux baux de 20 ans. Les acquisitions définitives, représentant un montant total d'investissement de 111 M€, sont prévues entre fin 2018 et début 2019. Ces opérations confortent le partenariat noué avec le groupe NH Hotel Group, dont Foncière des Murs devient le premier bailleur.

Ces acquisitions démontrent la capacité de Foncière des Murs à poursuivre son développement en Europe dans des marchés affichant de fortes perspectives de croissance du tourisme.

#### Partenaire des opérateurs leaders sur leurs marchés

L'acquisition du portefeuille en Espagne a permis au groupe de nouer de nouveaux partenariats avec des enseignes espagnoles de référence comme Melia, Hotusa ou encore Barcelo.

En France, Foncière des Murs consolide ses partenariats existants comme en témoignent les opérations suivantes :

- renouvellement et prolongation, pour une durée de 12 ans fermes, de 158 baux d'hôtels B&B situés en France et lancement d'un programme de travaux visant à moderniser ces hôtels.
- signature d'une VEFA à Lyon pour le développement d'un hôtel de 169 chambres opéré par l'enseigne nouvelle génération Meininger. Foncière des Murs détient ainsi trois hôtels en construction de la marque (Lyon, Paris et Munich)
- livraison de 2 hôtels B&B situés à Lyon et à Nanterre, ainsi que du Club Med Samoëns.

#### Accélération de la sortie des actifs non stratégiques via la réalisation de près de 290 M€ de cessions de commerces

Foncière des Murs a signé pour 289 M€ de cessions et promesses de vente portant sur des actifs commerces en France. Ces accords portent sur des commerces loués à Quick (81 actifs pour 264 M€) et Jardiland (7 actifs pour 25 M€). Foncière des Murs arbitre ainsi une part significative de ses actifs non stratégiques, avec notamment la totalité du portefeuille Quick vendue ou sous promesse.

#### Évènement post-clôture : fusion de Foncière des Murs avec FDM management SAS

Le 24 janvier 2018, les actionnaires de Foncière des Murs et de FDM Management SAS ont approuvé la fusion-absorption par Foncière des Murs de FDM Management SAS, dans les conditions prévues par le traité de fusion conclu le 20 octobre 2017.

Cette opération permet à Foncière des Murs d'acquiescer un statut d'acteur global capable de se développer via des contrats de bail, des contrats de management ou des contrats de franchise, et conforte ainsi son statut de leader de l'investissement hôtelier en Europe. Foncière des Murs consolide ses perspectives de croissance via la montée en gamme de son patrimoine, qui sera composé à 68% d'hôtels moyen et haut de gamme, le renforcement des sources de création de valeur et des capacités de développement accrues.

### 1.2.2. PORTEFEUILLE HOTELLERIE

#### 1.2.2.1. Marché de l'hôtellerie en Europe

##### En France

(Source : MKG)

Après une activité troublée par les attaques terroristes qui ont touché le pays en novembre 2015 et en juillet 2016, les indicateurs de performances en France repartent à la hausse, avec une croissance du RevPar de + 4,9% à fin décembre 2017. Ces bonnes performances s'expliquent par le retour de la clientèle internationale notamment à Paris et par le dynamisme des grandes métropoles régionales. La hausse du Revpar se traduit par un taux d'occupation en hausse de + 3,3 pts par rapport à l'année précédente et des prix moyens qui restent stables.

##### En Belgique

(Source : MKG)

À l'instar de la France, la Belgique affiche des performances en hausse avec une croissance de son RevPar de + 13,9%. Ce regain d'activité s'observe dans la plupart des grandes villes belges, et particulièrement à Bruxelles qui enregistre une variation de RevPar de + 17,7% sur l'année. Ce résultat traduit une hausse du taux d'occupation de 9,1 pts et des prix moyens de 2,5%.



### En Allemagne

(Source : MKG)

Le marché allemand poursuit son dynamisme en 2017 avec une hausse des Revpar de +2,1% qui est homogène sur toutes les gammes d'hôtels. Ce résultat traduit une hausse du taux d'occupation de 0,6 pt et des prix moyens de 1,3%.

### En Espagne et au Portugal

(Source : MKG)

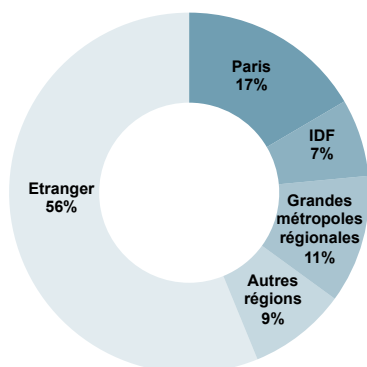
L'Espagne et le Portugal ont réalisé d'excellentes performances en 2017 avec des RevPAR en forte hausse (respectivement +9,6% pour l'Espagne et +18,8% pour le Portugal). En Espagne, la hausse est significative sur l'ensemble des zones géographiques avec des hausses particulièrement élevées à Madrid (+16,8%) et Valencia (+13,9%). L'Espagne est devenue en 2017 le deuxième pays le plus visité au monde après la France, passant devant les Etats-Unis avec 82 millions de touristes étrangers, soit une hausse de 9%.

## 1.2.2.2. Présentation du portefeuille

Le portefeuille comprend 376 hôtels (dont 31 hôtels détenus par FDM Management, et un actif mis en équivalence détenu à plus de 40%) et présente une répartition équilibrée tant en termes de gammes qu'en termes géographiques. L'activité hôtellerie a généré un chiffre d'affaires de 174,1 M€ en 2017 en part totale soit 153,6 M€ en part du groupe, en hausse de 3,2% à périmètre constant sur un an.

### Répartition géographique des hôtels en valeur au 31/12/2017 (3 566 M€ en part du groupe)

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise du portefeuille hôtelier détenu par Foncière des Murs est de 3 566 M€ hors droits en part du groupe, soit 4 807 M€ en part totale.



La liste détaillée des actifs est la suivante :

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
AccorHotels	Ibis Styles	Ibis Styles Paris Bercy	Paris	France	364
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget L'isle Adam	L'Isle d'Adam	France	69
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget Mulhouse Dornach	Mulhouse	France	68
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget Aubervilliers	Aubervilliers	France	257
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget Gennevilliers	Gennevilliers	France	119
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget Toulouse Matabiau	Toulouse	France	130
AccorHotels	Ibis	Ibis Bordeaux Lac 2	Bordeaux	France	116
AccorHotels	Ibis	Ibis Nice Centre	Nice	France	199
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris Bastille Opera	Paris	France	305
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris Rungis	Rungis	France	144
AccorHotels	Ibis	Ibis Strasbourg Centre Petite France	Strasbourg	France	98
AccorHotels	Ibis	Ibis Strasbourg Centre Ponts Couverts	Strasbourg	France	244
AccorHotels	Ibis	Ibis Toulouse Aero	Blagnac	France	88
AccorHotels	Ibis	Ibis Arras	Arras	France	63
AccorHotels	Ibis	Ibis Avignon Gare	Avignon	France	98
AccorHotels	Ibis	Ibis Marseille Prado	Marseille	France	116
AccorHotels	Ibis	Ibis Nancy Centre Gare	Nancy	France	82
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris La Fayette	Paris	France	70
AccorHotels	Ibis	Ibis Roissy Paris Nord2	Roissy	France	134
AccorHotels	Ibis	Ibis Strasbourg Halles	Strasbourg	France	97
AccorHotels	Ibis	Ibis Limoges Centre	Limoges	France	68
AccorHotels	Ibis	Ibis Marseille Centre	Marseille	France	52
AccorHotels	Ibis	Ibis Metz Centre Cathedrale	Metz	France	79
AccorHotels	Ibis	Ibis Rouen Centre Rive Droite	Rouen	France	88
AccorHotels	Ibis	Ibis Rouen Centre Rive Gauche	Rouen	France	80
AccorHotels	Ibis	Ibis Bordeaux Gare	Bordeaux	France	80
AccorHotels	Ibis	Ibis Fontainebleau	Fontainebleau	France	86

RAPPORT DE GESTION  
Activité de la Société et de ses filiales

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
AccorHotels	Ibis	Ibis Lyon Part Dieu	Lyon	France	144
AccorHotels	Ibis	Ibis Orleans Centre Gare	Orléans	France	67
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris Cambronne	Paris	France	523
AccorHotels	Ibis	Ibis Annecy C	Annecy	France	85
AccorHotels	Ibis	Ibis Chartres Centre	Chartres	France	79
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris Versailles Parly 2	Le Chesnay	France	72
AccorHotels	Ibis	Ibis Brussels Airport	Machelen	Belgique	98
AccorHotels	Ibis	Ibis Brussels. Expo Atomium	Grimbergen	Belgique	81
AccorHotels	Ibis	Ibis Brugge Centrum	Brugge	Belgique	128
AccorHotels	Ibis	Ibis Antwerpen Centrum	Antwerpen	Belgique	150
AccorHotels	Ibis	Ibis Gent Opera	Gent	Belgique	134
AccorHotels	Ibis	Ibis Brussels Grd Place	Bruxelles	Belgique	184
AccorHotels	Mercure	Mercure La Grande Motte	La Grande Motte	France	117
AccorHotels	Mercure	Mercure Lyon Lumiere	Lyon	France	78
AccorHotels	Mercure	Mercure Lille Le Royal	Lille	France	101
AccorHotels	Mercure	Mercure Strasbourg	Strasbourg	France	98
AccorHotels	Mercure	Mercure Angers Centre	Angers	France	84
AccorHotels	Mercure	Mercure Tour Eiffel	Paris	France	405
AccorHotels	Mercure	Mercure Paris Porte St Cloud	Boulogne Billancourt	France	180
AccorHotels	Mercure	Mercure Paris La Defense	Nanterre	France	160
AccorHotels	Mercure	Mercure St Quentin	Montigny le Bretonneux	France	74
AccorHotels	Novotel	Novotel Bordeaux C Meriadeck	Bordeaux	France	137
AccorHotels	Novotel	Novotel Lille Centre Palais Congres	Lille	France	104
AccorHotels	Novotel	Novotel Lyon La Part Dieu	Lyon	France	124
AccorHotels	Novotel	Novotel Nimes Centre Atria	Nîmes	France	119
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Pont De Sevres	Sèvres	France	131
AccorHotels	Novotel	Novotel Aix Beaumanoir	Aix en Provence	France	102
AccorHotels	Novotel	Novotel Aix Pont L'arc	Aix en Provence	France	80
AccorHotels	Novotel	Novotel Lille Flandres	Lille	France	96
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Cergy	Cergy-Pontoise	France	191
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Roissy	Roissy	France	201
AccorHotels	Novotel	Novotel Rouen Sud	St-Etienne du Rouvray	France	134
AccorHotels	Novotel	Novotel Strasbourg Halle	Strasbourg	France	96
AccorHotels	Novotel	Novotel Geneve Aeroport	Ferney-Voltaire	France	80
AccorHotels	Novotel	Novotel Lyon Nord	Dardilly	France	107
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Gare Lyon	Paris	France	253
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Massy	Palaiseau	France	147
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris St Quentin	Magny-les-Hameaux	France	131
AccorHotels	Novotel	Novotel Toulouse Compans	Toulouse	France	131
AccorHotels	Novotel	Novotel Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	209
AccorHotels	Novotel	Novotel Brugge Centrum	Brugge	Belgique	126
AccorHotels	Novotel	Novotel Bruxelles Grd Place	Bruxelles	Belgique	138
AccorHotels	Novotel	Novotel Gent Centrum	Gent	Belgique	117
AccorHotels	Novotel Atria	Novotel Atria Grenoble	Grenoble	France	118
AccorHotels	Novotel Atria	Novotel Atria Charenton	Charenton-le-Pont	France	133
AccorHotels	Novotel Atria	Novotel Atria Rueil	Rueil-Malmaison	France	118
AccorHotels	Sofitel	Sofitel Lyon Bellecour	Lyon	France	164
B&B	B&B	Agen	Agen	France	72
B&B	B&B	Aix en Provence Pont de l'Arc	Aix-en-Provence	France	82
B&B	B&B	Alençon	Alençon - Valframbert	France	60
B&B	B&B	Angers 1	Beaucouze	France	60
B&B	B&B	Angers 2	Beaucouze	France	70
B&B	B&B	Annecy	Argonay / Pringy	France	69
B&B	B&B	Aulnay sous Bois	Aulnay-Sous-Bois	France	113
B&B	B&B	Auxerre 1	Monetau	France	71
B&B	B&B	Auxerre 2	Monetau	France	70
B&B	B&B	Avignon 1	Le Pontet	France	72
B&B	B&B	Avignon 2	Le Pontet	France	70
B&B	B&B	Avranches	Avranches	France	60
B&B	B&B	Bayonne	Bayonne	France	60
B&B	B&B	Beaune Nord	Savigny Les Beaune	France	70
B&B	B&B	Beaune Sud 2	Beaune	France	69
B&B	B&B	Beauvais	Allonne	France	72
B&B	B&B	Belfort	Belfort	France	78
B&B	B&B	Besançon	Besancon	France	59
B&B	B&B	Beziers	Villeneuve Les Béziers	France	60
B&B	B&B	Blois	Blois	France	63
B&B	B&B	Bordeaux Bruges	Bruges	France	72
B&B	B&B	Bordeaux Lormont	Lormont	France	69

RAPPORT DE GESTION  
Activité de la Société et de ses filiales

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Bordeaux Mérignac	Merignac	France	72
B&B	B&B	Bordeaux Sud	Villeneuve D'ornon	France	60
B&B	B&B	Boulogne sur Mer	Boulogne Sur Mer	France	72
B&B	B&B	Bourges 1	Bourges	France	70
B&B	B&B	Brest Kergaradec	Brest Kergaradec	France	46
B&B	B&B	Brest Port	Brest	France	40
B&B	B&B	Brignoles	Brignoles	France	70
B&B	B&B	Brive la Gaillarde	Ussac	France	70
B&B	B&B	Caen Mémorial	Saint-Contest	France	70
B&B	B&B	Calais Coquelles	Calais Coqueline	France	72
B&B	B&B	Calais Saint Pierre	Calais St Pierre	France	70
B&B	B&B	Chalon sur Saone Nord	Champforgeuil	France	42
B&B	B&B	Chalon sur Saone Sud	Saint-Remy	France	71
B&B	B&B	Chambéry	Chambery	France	54
B&B	B&B	Chartres 1	Le Coudray	France	60
B&B	B&B	Chartres 2	Le Coudray	France	70
B&B	B&B	Châteauroux 1	Deols	France	70
B&B	B&B	Châteauroux 2	Deols	France	64
B&B	B&B	Cherbourg	La Glacerie	France	60
B&B	B&B	Cholet	Cholet	France	56
B&B	B&B	Clermont Gerzat 1	Gerzat	France	71
B&B	B&B	Clermont Gerzat 2	Gerzat	France	63
B&B	B&B	Clermont le Brezet	Clermont Ferrand	France	60
B&B	B&B	Colmar	Wintzenheim	France	70
B&B	B&B	Corbeil	Corbeil-Essonnes	France	47
B&B	B&B	Creil Chantilly	Creil	France	83
B&B	B&B	Dieppe Saint Aubin	St Aubin Sur Scie	France	72
B&B	B&B	Dijon Nord	Dijon	France	70
B&B	B&B	Dijon Sud 1	Marsannay-La-Cote	France	72
B&B	B&B	Dijon Sud 2	Marsannay-La-Cote	France	70
B&B	B&B	Douai Cuincy	Cuincy	France	72
B&B	B&B	Dreux	Dreux	France	45
B&B	B&B	Evreux	Evreux	France	83
B&B	B&B	Evry Lisses 1	Evry Les Lisses	France	99
B&B	B&B	Evry Lisses 2	Evry Les Lisses	France	84
B&B	B&B	Frejus	Frejus	France	59
B&B	B&B	Frejus Roquebrune	Roquebrune-Sur-Argens	France	70
B&B	B&B	Freyming Merlebach	Freyming Merlebach	France	72
B&B	B&B	Goussainville	Goussainville	France	70
B&B	B&B	Grenoble Université	Gieres	France	72
B&B	B&B	Herblay	Herblay	France	48
B&B	B&B	Hyères	Hyeres	France	52
B&B	B&B	La Queue en Brie	La Queue En Brie	France	47
B&B	B&B	La Rochelle Angoulins	Angoulins	France	60
B&B	B&B	Le Havre 1	Harfleur	France	72
B&B	B&B	Le Havre 2	Harfleur	France	70
B&B	B&B	Le Mans Nord 1	Saint-Saturnin	France	69
B&B	B&B	Le Mans Nord 2	Saint-Saturnin	France	72
B&B	B&B	Le Mans Sud	Arnage	France	60
B&B	B&B	Lens Noyelles Godault	Noyelles-Godault	France	72
B&B	B&B	Lille Lezennes	Lezennes	France	70
B&B	B&B	Lille Seclin	Seclin	France	80
B&B	B&B	Limoges 1	Limoges	France	70
B&B	B&B	Limoges 2	Limoges	France	61
B&B	B&B	Lorient Caudan	Caudan	France	70
B&B	B&B	Louveciennes	Louveciennes	France	81
B&B	B&B	Lyon Est Aéroport	Saint-Bonnet-De-Mure	France	70
B&B	B&B	Lyon Eurexpo	Meyzieu	France	91
B&B	B&B	Lyon Gambetta	Lyon	France	116
B&B	B&B	Lyon Montplaisir	Lyon	France	95
B&B	B&B	Lyon saint Priest	Saint Priest	France	72
B&B	B&B	Lyon Vénissieux	Venissieux	France	137
B&B	B&B	Malakoff - Paris Parc des Expositions	Paris Parc-des-Expositions	France	233
B&B	B&B	Marne la Vallée	Bussy-Saint-Georges	France	130
B&B	B&B	Marseille La Valentine	Marseille	France	84
B&B	B&B	Marseille Saumaty	Marseille	France	70
B&B	B&B	Maurepas	Maurepas	France	70
B&B	B&B	Metz Augny	Augny	France	60
B&B	B&B	Metz Jouy aux Arches	Jouy-Aux-Arches	France	70

RAPPORT DE GESTION  
Activité de la Société et de ses filiales

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Metz Semecourt	Semecourt	France	70
B&B	B&B	Montélimar	Les Tourrettes	France	70
B&B	B&B	Monthéry	Linas Monthéry	France	50
B&B	B&B	Montpellier 1	Saint-Jean-De-Vedas	France	70
B&B	B&B	Montpellier 2	St Jean De Vedas	France	72
B&B	B&B	Morlaix	Saint Martin Des Champs	France	61
B&B	B&B	Moulins	Toulon-Sur-Allier	France	72
B&B	B&B	Mulhouse Ile Napoléon	Illzach	France	70
B&B	B&B	Nancy Frouard 1	Frouard	France	73
B&B	B&B	Nancy Frouard 2	Frouard	France	71
B&B	B&B	Nancy Laxou	Laxou	France	70
B&B	B&B	Nantes Aéroport	Bouguenais Cedex	France	84
B&B	B&B	Nantes centre	Nantes	France	60
B&B	B&B	Nantes La Beaujoire	Nantes	France	60
B&B	B&B	Nantes La Chapelle	La Chapelle Sur Erdre	France	60
B&B	B&B	Nantes Saint Herblain	Saint Herblain	France	72
B&B	B&B	Nantes Saint Sébastien	Saint-Sebastien-Sur-Loire	France	70
B&B	B&B	Narbonne 1	Narbonne	France	63
B&B	B&B	Narbonne 2	Narbonne	France	71
B&B	B&B	Noisy le Grand	Noisy-Le-Grand	France	70
B&B	B&B	Orange	Orange	France	57
B&B	B&B	Orgeval	Orgeval	France	72
B&B	B&B	Orleans	La Chapelle Saint Mesmin	France	61
B&B	B&B	Orly Chevilly Larue	Chevilly-Larue	France	86
B&B	B&B	Orly Rungis	Rungis	France	94
B&B	B&B	Paray Le Monial	Paray-Le-Monial	France	70
B&B	B&B	Paris La Villette	Paris	France	162
B&B	B&B	Périgueux	Boulazac	France	60
B&B	B&B	Perpignan Sud	Perpignan	France	61
B&B	B&B	Poitiers 1	Chasseneuil-Du-Poitou	France	70
B&B	B&B	Poitiers 2	Chasseneuil Du Poitou	France	72
B&B	B&B	Poitiers 3	Chasseneuil Du Poitou	France	76
B&B	B&B	Pontault Combault	Pontault Combault	France	47
B&B	B&B	Quimper Nord	Quimper	France	62
B&B	B&B	Rennes Atalante Ouest Villejean Champeaux	Atalante Ouest-Villejean-Champeaux	France	80
B&B	B&B	Rennes Cession Sévigné	Cesson-Sevigne	France	91
B&B	B&B	Rennes Chantepie Sud	Rennes	France	84
B&B	B&B	Rennes Saint Grégoire	Saint Gregoire Cedex	France	71
B&B	B&B	Roissy	Roissy-En-France	France	226
B&B	B&B	Rouen Parc des Expositions	Le Grand Quevilly	France	60
B&B	B&B	Rouen Saint Etienne du Rouvray	Saint Etienne-du-Rouvray	France	57
B&B	B&B	Saint Brieux	Tregueux	France	60
B&B	B&B	Saint Etienne	Villars	France	72
B&B	B&B	Saint Malo Centre La découverte	Malo Centre-La-découverte	France	93
B&B	B&B	Saint Michel sur Orge	Saint-Michel-Sur-Orge	France	70
B&B	B&B	Saint Nazaire	Saint Nazaire	France	71
B&B	B&B	Saint Quentin	St Quentin	France	54
B&B	B&B	Saint Witz	Saint Witz	France	42
B&B	B&B	Strasbourg Nord Artisan	Vendenheim	France	70
B&B	B&B	Strasbourg Nord Industrie	Vendenheim	France	72
B&B	B&B	Strasbourg Sud Geispolsheim	Geispolsheim	France	82
B&B	B&B	Strasbourg Sud Ostwald	Ostwald	France	69
B&B	B&B	Toulon La Seyne sur Mer	La Seyne-sur-Mer	France	72
B&B	B&B	Toulon Ollioules	Ollioules	France	70
B&B	B&B	Toulouse Centre	Toulouse	France	92
B&B	B&B	Toulouse Cité Espace	Toulouse	France	72
B&B	B&B	Tours Nord 1	Tours	France	61
B&B	B&B	Tours Nord 2	Tours	France	70
B&B	B&B	Tours Sud	Joue Les Tours	France	72
B&B	B&B	Troyes Barberey	Barberey St Sulpice	France	64
B&B	B&B	Troyes Saint Parres	Saint-Parres-Aux-Tertres	France	69
B&B	B&B	Valence Nord	Bourg Les Valence	France	71
B&B	B&B	Valence Sud	Valence	France	79
B&B	B&B	Vannes Est	Vannes	France	71
B&B	B&B	Villeneuve Loubet Plage	Villeneuve-Loubet	France	70
B&B	B&B	Villeneuve Loubet Village	Villeneuve Loubet	France	71
B&B	B&B	Villepinte	Villepinte	France	91
B&B	B&B	Salon Provence	Salon-De-Provence	France	83
B&B	B&B	Valenciennes Marly	Marly	France	83

RAPPORT DE GESTION  
Activité de la Société et de ses filiales

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	EuraLille	Lille	France	127
B&B	B&B	Arras	Arras	France	81
B&B	B&B	Saint-Denis Pleyel	St-Denis	France	138
B&B	B&B	Bourges 2	Bourges	France	46
B&B	B&B	Mulhouse	Mulhouse	France	90
B&B	B&B	VEFA Porte de Choisy	Ivry-Sur-Seine	France	182
B&B	B&B	VEFA Lyon Caluire	Caluire et cuire	France	120
B&B	B&B	Lens	Liévin	France	80
B&B	B&B	Roubaix	Roubaix	France	85
B&B	B&B	Châlons en Champagne	Châlons-en-Champagne	France	84
B&B	B&B	Antibes Sophia Antipolis	Biot	France	114
B&B	B&B	Cannes Ouest la Bocca	Cannes	France	96
B&B	B&B	Paris Est Bondy	Bondy	France	118
B&B	B&B	Bayonne Tarnos	Tarnos	France	74
B&B	B&B	Chevilly Larue	Chevilly-Larue	France	83
B&B	B&B	Nanterre	Nanterre	France	150
B&B	B&B	Lyon Berthelot	Lyon	France	113
B&B	B&B	Chatenay Malabry	Chatenay-Malabry	France	127
B&B	B&B	Bagnolet	Bagnolet	France	108
B&B	B&B	Cergy	Cergy	France	84
B&B	B&B	Porte des Lilas	Paris	France	265
B&B	B&B	Romainville	Noisy-le-sec	France	107
B&B	B&B	Torcy	Torcy	France	130
B&B	B&B	Ingolstadt	Ingolstadt	Allemagne	73
B&B	B&B	Hannover	Hannover	Allemagne	73
B&B	B&B	Köln	Frechen	Allemagne	106
B&B	B&B	Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	78
B&B	B&B	Aachen	Würselen	Allemagne	78
B&B	B&B	Herne	Herne	Allemagne	78
B&B	B&B	Niederrad	Frankfurt a.M.	Allemagne	148
B&B	B&B	München	Aschheim	Allemagne	127
B&B	B&B	Erlangen	Erlangen	Allemagne	100
B&B	B&B	Köln-Porz	Köln-Porz	Allemagne	104
B&B	B&B	Freiburg	Freiburg	Allemagne	80
B&B	B&B	Frankfurt-Nord	Frankfurt a.M.	Allemagne	100
B&B	B&B	Baden Airpark	Rheinmünster	Allemagne	85
B&B	B&B	Mainz	Mainz	Allemagne	92
B&B	B&B	Oberhausen	Oberhausen	Allemagne	102
B&B	B&B	Mannheim	Mannheim	Allemagne	100
B&B	B&B	Koblenz	Koblenz	Allemagne	100
B&B	B&B	Berlin-Potsdamer	Berlin	Allemagne	92
B&B	B&B	Erfurt	Erfurt	Allemagne	95
B&B	B&B	Mülheim	Mülheim a.d.Ruhr	Allemagne	101
B&B	B&B	Osnabruck	Osnabruck	Allemagne	100
B&B	B&B	Duisburg	Duisburg	Allemagne	101
B&B	B&B	Konstanz	Konstanz	Allemagne	100
B&B	B&B	Potsdam	Potsdam	Allemagne	101
B&B	B&B	Hamburg East	Hamburg	Allemagne	155
B&B	B&B	Berlin Messe	Berlin Messe	Allemagne	140
B&B	B&B	Berlin-Süd	Genshagen	Allemagne	73
B&B	B&B	Leipzig-Nord	Leipzig	Allemagne	78
B&B	B&B	Dresden	Dresden	Allemagne	131
B&B	B&B	Düsseldorf Airport	Düsseldorf	Allemagne	100
B&B	B&B	Darmstadt	Darmstadt	Allemagne	102
B&B	B&B	Munich Airport - Hallbergmoos	Hallbergmoos	Allemagne	101
B&B	B&B	Essen	Essen	Allemagne	106
B&B	B&B	Regensburg	Regensburg	Allemagne	96
B&B	B&B	Stuttgart - Vaihingen	Stuttgart	Allemagne	108
B&B	B&B	Kaiserslautern	Kaiserslautern	Allemagne	84
B&B	B&B	Mönchengladbach	Mönchengladbach	Allemagne	100
B&B	B&B	Würzburg	Würzburg	Allemagne	95
B&B	B&B	Böblingen	Böblingen	Allemagne	100
B&B	B&B	Bonn	Bonn	Allemagne	100
B&B	B&B	Bremen	Bremen	Allemagne	100
B&B	B&B	Heidelberg	Heidelberg	Allemagne	123
B&B	B&B	Kassel	Kassel	Allemagne	94
B&B	B&B	Kiel	Kiel	Allemagne	101
B&B	B&B	Nuremberg	Nürnberg	Allemagne	135
B&B	B&B	Hamburg - Harburg	Hamburg	Allemagne	100

RAPPORT DE GESTION  
Activité de la Société et de ses filiales

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Lübeck	Lübeck	Allemagne	96
B&B	B&B	Munich City West	München	Allemagne	147
B&B	B&B	Madrid Airport	Madrid	Espagne	124
B&B	B&B	Girona	SALT-Girona	Espagne	93
B&B	B&B	Alicante	Alicante	Espagne	120
B&B	B&B	Valencia	Valencia	Espagne	125
Pierre & Vacances	Sunparks	Vielsam	Vielsalm	Belgique	364
Pierre & Vacances	Sunparks	De Haan	De Haan	Belgique	518
Pierre & Vacances	Sunparks	Oostduinkerke	Oostduinkerke	Belgique	283
Pierre & Vacances	Sunparks	Kempense Meren	Kempense Meren	Belgique	594
Club Med	Club Med	Club Med Da Balaia	Albufeira	Portugal	372
Club Med	Club Med	Club Med Samoëns	Samoëns	France	420
NH Hotel Group	NH	NH Amsterdam	Amsterdam	Pays-Bas	232
NH Hotel Group	NH	NH Frankfurt Niederrad	Francfort	Allemagne	165
NH Hotel Group	NH	NH Stuttgart	Stuttgart	Allemagne	208
NH Hotel Group	NH	NH Oberhausen	Oberhausen	Allemagne	172
NH Hotel Group	NH	NH Dusseldorf	Dusseldorf	Allemagne	111
NH Hotel Group	NH Collection	NH Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	244
NH Hotel Group	NH Collection	NH Collection Colon	Madrid	Espagne	146
Hotusa	Exe	Exe Plaza Castilla	Madrid	Espagne	262
Hotusa	Eurostars	Eurostars Grand Marina	Barcelone	Espagne	291
AC Hotels	AC Hotels	AC Forum Barcelona	Barcelone	Espagne	368
Melia	Tryp	Tryp Aeropuerto Barcelona	Barcelone	Espagne	205
Melia	Tryp	Tryp Oceanic Valencia	Valence	Espagne	197
Melia	Tryp	Tryp Alameda Malaga	Malaga	Espagne	132
Melia	Tryp	Tryp Jerez de la Frontera	Jerez de la Frontera	Espagne	98
Indépendant	Indépendant	Paseo del Arte	Madrid	Espagne	260
Barcelo	Barcelo	Barcelo Torre de Madrid	Madrid	Espagne	256
Barcelo	Barcelo	Barcelo Castellana Norte	Madrid	Espagne	144
Indépendant	Holiday Inn	Holiday Inn Tres Cantos	Madrid	Espagne	61
Hotusa	Eurostars	Eurostars Executive Barbera	Barcelone	Espagne	118
Indépendant	Holiday Inn	Holiday Inn Ciudad de las Artes	Valence	Espagne	100
Indépendant	Tryp	Tryp Almussafes	Almussafes	Espagne	133
Indépendant	Indépendant	Playa Capricho	Roquetas de Mar	Espagne	323
Barcelo	Barcelo	Barcelo Corralejo Bay	Fuerteventura	Espagne	241
Motel One	Motel One	Motel One Frankfurt Niederrad	Frankfurt	Allemagne	271
Motel One	Motel One	Motel One Berlin Mitte	Berlin	Allemagne	186
Motel One	Motel One	Motel One Porte Dorée	Paris	France	255
Meininger	Meininger	Meininger Munich	Munich	Allemagne	173
Meininger	Meininger	Meininger Lyon Zimmermann	Lyon	France	176
Meininger	Meininger	Meininger Porte de Vincennes	Paris	France	249
<b>Sous-total actifs Foncière des Murs</b>					<b>345</b>
LouvreHotels	Première Classe	Première Classe Frankfurt-Offenbach	Frankfurt	Allemagne	74
LouvreHotels	Première Classe	Première Classe Schweinfurt	Schweinfurt	Allemagne	74
LouvreHotels	Première Classe	Première Classe Kassel	Kassel	Allemagne	74
LouvreHotels	Première Classe	Première Classe Hannover	Hannover	Allemagne	74
LouvreHotels	Première Classe	Première Classe Düsseldorf - Ratingen	Düsseldorf	Allemagne	74
LouvreHotels	Première Classe	Première Classe Berlin	Berlin	Allemagne	105
LouvreHotels	Première Classe	Première Classe Düsseldorf City	Düsseldorf	Allemagne	84
LouvreHotels	Première Classe	Première Classe Köln	Köln	Allemagne	105
LouvreHotels	Première Classe	Première Classe München	München	Allemagne	86
Carlson Rezidor	Park Inn	Park Inn Louvain	Louvain	Belgique	133
AccorHotels	Pullman	Pullman Roissy	Roissy	France	305
Indépendant	Indépendant	Grand Hôtel Bellevue	Lille	France	60
IHG	Holiday Inn	Holiday Inn Picardy	Le Touquet	France	88
Indépendant	Indépendant	Art Déco	Lille	France	56
IHG	Crowne Plaza	Crowne Plaza Lille	Lille	France	121
Marriott	Autograph C.	Bourgtheroulde	Rouen	France	78

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
Marriott	Autograph C.	Hermitage Gantois	Lille	France	89
Indépendant	Indépendant	Couvent des Minimes	Lille	France	83
Méridien	Méridien	Méridien Nice	Nice	France	318
Best Western	Best Western	BW Cour St Georges	Gand	Belgique	29
Martin's Hotel	Martin's Hotel	Martin's Relais	Bruges	Belgique	44
Carlson	Park Inn	Park Inn Alexander Platz	Berlin	Allemagne	1012
Starwood	Westin	The Westin Grand Berlin	Berlin	Allemagne	400
Starwood	Westin	The Westin Leipzig	Leipzig	Allemagne	436
Carlson	Radisson Blu	Radisson Blu Leipzig	Leipzig	Allemagne	214
Rezidor	Radisson Blu	Radisson Blu Leipzig	Leipzig	Allemagne	214
Starwood	Westin	The Westin Bellevue Dresden	Dresde	Allemagne	340
Carlson	Radisson Blu	Radisson Blu Erfurt	Erfurt	Allemagne	282
Rezidor	Radisson Blu	Radisson Blu Erfurt	Erfurt	Allemagne	282
AccorHotels	Ibis	Ibis Dresden	Dresde	Allemagne	918
AccorHotels	Mercure	Mercure Potsdam City	Potsdam	Allemagne	210
AccorHotels	Pullman	Pullman Dresden Newa	Dresde	Allemagne	319
IHG	Crowne Plaza	Crowne Plaza Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	315
<b>Sous-total actifs FDM Management</b>					<b>31</b>
<b>TOTAL actifs hôtellerie</b>					<b>376</b>
<b>TOTAL chambres</b>					<b>44 445</b>

### 1.2.2.3. Partenariat avec AccorHotels

Depuis 2005, année de réalisation de la première opération d'investissement, Foncière des Murs et le groupe AccorHotels ont conclu un accord de partenariat organisant leurs relations afin d'assurer l'exécution optimale des baux et des conventions d'occupation.

Des comités se tiennent régulièrement permettant aux parties :

- de définir les actions de valorisation du portefeuille à mettre en œuvre à court et moyen terme
- d'analyser les informations relatives à l'activité et à l'exploitation des hôtels
- de suivre la mise en œuvre des programmes de travaux prévus lors des transactions
- de définir les cessions conjointes qui vont être lancées sur le portefeuille
- d'évoquer les futures opérations de développement.

Des projets d'extension, de développement ou de création d'hôtels sont également étudiés régulièrement dans les réunions de partenariat.

#### Le groupe AccorHotels : chiffres clés

(Source : site internet AccorHotels)

AccorHotels est le sixième opérateur hôtelier mondial et leader en Europe. Il est présent dans 95 pays avec 4 200 hôtels et 570 000 chambres.

AccorHotels propose un portefeuille large et unique de marques complémentaires, allant du luxe à l'économique, reconnues et appréciées pour leur qualité de service à travers le monde : Raffles, Fairmount, Sofitel, Pullman, Swissôtel, MGallery, Novotel, Suite Novotel, Mercure, Mama Shelter, Ibis, Ibis Styles, Ibis Budget et HotelF1. Avec 250 000 collaborateurs sous enseignes AccorHotels à travers le monde, le Groupe met au service de ses clients et partenaires son savoir-faire et son expertise acquis depuis près de 45 ans.

Le chiffre d'affaires d'AccorHotels s'est établi à 1,9 Mds€ sur l'année 2017 soit une augmentation à périmètre constant de + 4,9%. Le résultat net s'établit à 441 M€ soit une hausse de + 66%. Le RevPAR global est en hausse de + 4,7% sur l'année.

### 1.2.2.4. Partenariat avec B&B

Foncière des Murs détient au 31 décembre 2017, directement ou indirectement, 236 hôtels B&B, en France, en Allemagne et en Espagne valorisés à 1 086 M€.

Le partenariat entre Foncière des Murs et B&B a été initié dès 2011.

Dans le cadre de ce partenariat, des projets de développement sont régulièrement étudiés, notamment via des opérations en VEFA comme les 4 hôtels actuellement en cours de construction en France et en Allemagne.

#### Le groupe B&B : chiffres clés

(Source : site internet B&B)

La chaîne B&B Hôtels est née en 1989 en France. Son développement est immédiat et continu grâce à l'efficacité de son concept novateur. En 1998, B&B Hôtels commence à opérer en Allemagne. La chaîne est par la suite achetée par le groupe Carlyle en 2010. Ce fonds d'investissement a pour objectif une expansion européenne de la chaîne par des investissements et notamment par le renouvellement des hôtels existants ainsi que par l'accélération des ouvertures de nouveaux hôtels en Europe. Marque bien connue dans le domaine de l'hôtellerie low-cost de qualité, le groupe B&B Hôtels possède plus de 400 hôtels dans le monde.

### 1.2.3. PORTEFEUILLE COMMERCES D'EXPLOITATION

#### 1.2.3.1. Présentation du marché

##### Marché de la restauration commerciale

La restauration commerciale en léger rebond en 2017 portée par la restauration rapide. Ce secteur très concurrentiel est marqué par l'arrivée régulière de nouveaux entrants mais trouve de nouvelles opportunités axées sur la digitalisation et les nouveaux lieux de consommation.

##### Marché du jardinage

Le marché du jardinage, évalué à 7,6 milliards d'euros en 2016, et celui de l'animalerie (4,6 milliards d'euros) restent stables par rapport à 2015 (*source : Promojardin*).

#### 1.2.3.2. Présentation du portefeuille

Au 31 décembre 2017, le portefeuille « commerces d'exploitation » de Foncière des Murs est constitué de 148 actifs, estimé à 447 M€. Le patrimoine est réparti entre 48 restaurants du groupe Quick, 55 restaurants du groupe Courtepaille et 45 actifs Jardiland.

Liste des restaurants détenus au 31/12/2017 :

Enseigne	Ville	Département
Courtepaille	Péronnas	Ain (01)
Courtepaille	Vallauris	Alpes-Maritimes (06)
Courtepaille	Aix-en-Provence	Bouches-du-Rhône (13)
Courtepaille	Vitrolles	Bouches-du-Rhône (13)
Courtepaille	Caen Nord	Calvados (14)
Courtepaille	Caen Mondeville	Calvados (14)
Courtepaille	Puiboreau	Charente-Maritime (17)
Courtepaille	Trégueux	Côtes-d'Armor (22)
Courtepaille	Montbéliard	Doubs (25)
Courtepaille	Valence	Drôme (26)
Courtepaille	Evreux	Eure (27)
Courtepaille	Chartres	Eure-et Loir (28)
Courtepaille	Nîmes	Gard (30)
Courtepaille	Balma	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Toulouse Fenouillet	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Mérignac	Gironde (33)
Courtepaille	Béziers	Hérault (34)
Courtepaille	Chambray-lès-Tours	Indre-et-Loire (37)
Courtepaille	Voreppe	Isère (38)
Courtepaille	Bouguenais	Loire-Atlantique (44)
Courtepaille	Villemandeur	Loiret (45)
Courtepaille	Artenay	Loiret (45)
Courtepaille	La Chapelle-Saint-Mesmin	Loiret (45)
Courtepaille	Reims	Marne (51)
Courtepaille	Heillecourt	Meurthe-et-Moselle (54)
Courtepaille	La Charité-sur-Loire	Nièvre (58)
Courtepaille	Englos	Nord (59)
Courtepaille	Marcq en Barœul	Nord (59)
Courtepaille	Mouvoux	Nord (59)
Courtepaille	Villeneuve-d'Ascq	Nord (59)
Courtepaille	Fresnes-lès-Montauban	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Sailly-Labourse	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Pierre-Bénite	Rhône (69)
Courtepaille	Châlon-sur-Saône Nord	Saône-et-Loire (71)
Courtepaille	Crèches-sur-Saône	Saône-et-Loire (71)
Courtepaille	Saint-Saturnin	Sarthe (72)
Courtepaille	Le Grand Quevilly	Seine-Maritime (76)
Courtepaille	Brie-Comte-Robert	Seine et Marne (77)
Courtepaille	Lognes	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Mareuil-lès-Meaux	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Moissy-Cramayel	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Nemours	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Guyancourt	Yvelines (78)
Courtepaille	Dury	Somme (80)
Courtepaille	Limoges	Haute-Vienne (87)
Courtepaille	Appoigny	Yonne (89)
Courtepaille	Guillon	Yonne (89)



RAPPORT DE GESTION  
Activité de la Société et de ses filiales

Courtepaille	Evry	Essonne (91)
Courtepaille	Les Ulis	Essonne (91)
Courtepaille	Linas	Essonne (91)
Courtepaille	Rosny-sous-Bois	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	La Plaine-Saint-Denis	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	Créteil	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Rungis	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Cergy-Pontoise	Val-d'Oise (95)

**Sous-total actifs Courtepaille**

55

Quick	Manosque	Alpes-de-Haute-Provence (04)
Quick	Arles	Bouches-du-Rhône (13)
Quick	Vitrolles	Bouches-du-Rhône (13)
Quick	Trélassac	Dordogne (24)
Quick	Besançon	Doubs (25)
Quick	Brest	Finistère (29)
Quick	Pessac	Gironde (33)
Quick	Andrezieux-Bouthéon	Loire (42)
Quick	Trignac	Loire-Atlantique (44)
Quick	Angers	Maine-et-Loire (49)
Quick	Reims	Marne (51)
Quick	Houdemont	Meurthe-et-Moselle (54)
Quick	Frouard	Meurthe-et-Moselle (54)
Quick	Lanester	Morbihan (56)
Quick	Moulins-lès-Metz	Moselle (57)
Quick	Saint-André	Nord (59)
Quick	Villeneuve-d'Ascq	Nord (59)
Quick	Saint-Amand-les-Eaux	Nord (59)
Quick	Cambrai	Nord (59)
Quick	Loos	Nord (59)
Quick	Aubièrre	Puy-de-Dôme (63)
Quick	Pau	Pyrénées-Atlantiques (64)
Quick	Colmar	Haut-Rhin (68)
Quick	Saint Priest	Rhône (69)
Quick	Dieppe	Seine-Maritime (76)
Quick	Petit Quevilly	Seine-Maritime (76)
Quick	Saint-Thibault-des-Vignes	Seine-et-Marne (77)
Quick	Brie-Comte-Robert	Seine-et-Marne (77)
Quick	Pontault-Combault	Seine-et-Marne (77)
Quick	Coignières	Yvelines (78)
Quick	Amiens Sud	Somme (80)
Quick	Albi	Tarn (81)
Quick	La Garde	Var (83)
Quick	Avignon	Vaucluse (84)
Quick	Avignon	Vaucluse (84)
Quick	Limoges	Haute-Vienne (87)
Quick	Epinal	Vosges (88)
Quick	Belfort	Territoire de Belfort (90)
Quick	Massy	Essonne (91)
Quick	Corbeil-Essonnes	Essonne (91)
Quick	Fleury-Mérogis	Essonne (91)
Quick	Saint-Denis	Seine-Saint-Denis (93)
Quick	Créteil	Val-de-Marne (94)
Quick	Villejuif	Val-de-Marne (94)
Quick	Créteil	Val-de-Marne (94)
Quick	Villiers-sur-Marne	Val-de-Marne (94)
Quick	Gonesse	Val-d'Oise (95)
Quick	Herblay	Val-d'Oise (95)

**Sous-total actifs Quick**

48

**TOTAL actifs restaurants**

103

Liste des jardineries détenues au 31/12/2017 :

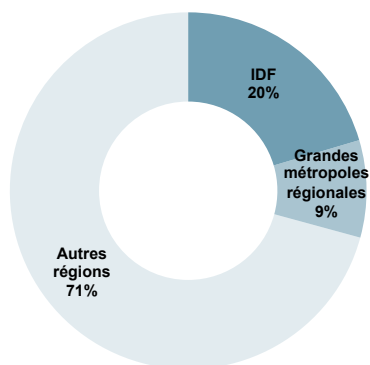
Ville	Département
Bourg-en-Bresse-Viriat	Ain (01)
Charmeil-Vichy	Allier (03)
Domérat-Montluçon	Allier (03)

Caen-Epron	Calvados (14)
Champniers-Angoulême	Charente (16)
Soyaux-Angoulême	Charente (16)
Saintes	Charente-Maritime (17)
Bourges-Saint-Germain-du-Puy	Cher (18)
Chenôve-Dijon	Côte-d'Or (21)
Guéret	Creuse (23)
Trélissac-Périgueux	Dordogne (24)
Chancelade-Périgueux	Dordogne (24)
Montélimar	Drôme (26)
Châteaudun	Eure-et-Loir (28)
Nîmes	Gard (30)
Lattes-Montpellier	Hérault (34)
Cesson Sévigné-Rennes	Ille-et-Vilaine (35)
Rennes-La Mézière	Ille-et-Vilaine (35)
Le Poinçonnet	Indre (36)
Blois-Chaussée St-Victor	Loir-et-Cher (41)
Vendôme-Naveil	Loir-et-Cher (41)
Cholet	Loire-Atlantique (44)
Bouguenais	Loire-Atlantique (44)
Saran-Orléans	Loiret (45)
Agen	Lot-et-Garonne (47)
Cherbourg	Manche (50)
Laval-St-Berthevin	Mayenne (53)
Grande Synthe	Nord (59)
Valenciennes	Nord (59)
Calais	Pas-de-Calais (62)
Lempdes-Clermont Ferrand	Puy de Dôme (63)
Bassussarry-Bayonne	Pyrénées Atlantique (64)
Tarbes	Hautes Pyrénées (65)
Anse-Villefranche-sur-Saône	Rhône (69)
Le Mans	Sarthe (72)
Dammarie	Seine-et-Marne (77)
Niort	Deux-Sèvres (79)
Albi	Tarn (81)
Montauban	Tarn-et-Garonne (82)
La Roche-sur-Yon	Vendée (85)
Poitiers	Vienne (86)
Migné-Auxances	Vienne (86)
Châtelleraut	Vienne (86)
Limoges	Haute-Vienne (87)
La Queue-en-Brie	Val-de-Marne (95)

TOTAL actifs jardinerie

45

#### Répartition géographique des commerces d'exploitation en valeur au 31/12/2017 (total : 447 M€)



#### 1.2.3.3. Partenariats commerces d'exploitation

Le portefeuille commerces d'exploitation détenu par Foncière des Murs comprend 55 restaurants Courtepaille, 48 restaurants Quick et 45 jardinerie Jardiland. Au 31 décembre 2017, le portefeuille est évalué à 447,1 M€, en baisse par rapport à l'année précédente (-4,3%), et affiche un rendement moyen de 6,7% hors droits.

**Courtepaille : chiffres clés**  
 (Source : site internet Courtepaille)

**RAPPORT DE GESTION**  
Activité de la Société et de ses filiales

Le groupe Courtepaille, fondé en 1961, exploite plus de 300 restaurants en France. C'est le second réseau français de restauration à table. Les restaurants du groupe sont principalement situés en périphérie de ville, sur les grands axes routiers et dans les zones d'activité et de loisirs à forte visibilité.

**Quick : chiffres clés**

*(Source : site internet Quick)*

Le groupe Quick, créé en 1971, est la seconde chaîne de restauration rapide hamburger en France, la première en Belgique et au Luxembourg et troisième au niveau européen. A fin 2014, le groupe a généré un chiffre d'affaires de 1 029 M€ dans les 6 pays et territoires d'implantation (France, Belgique, Luxembourg, La Réunion, Martinique et Nouvelle-Calédonie). Les restaurants sont situés en centre ville, ou à proximité des axes routiers, de commerces et de loisirs. Le rachat de Quick conclu en 2015 a permis d'accélérer significativement le développement de la marque Burger King en convertissant la marque Quick.

**Jardiland : chiffres clés**

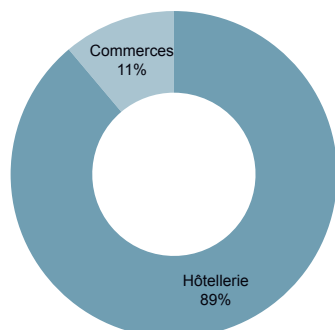
*(Source : site internet Jardiland)*

En 2016, 192 magasins sont exploités sous l'enseigne Jardiland à travers l'Europe (France, Espagne, Portugal, Suisse et Belgique). Le groupe est l'un des leaders en France du secteur de la jardinerie. Il emploie plus de 5 000 collaborateurs.

## 1.3. Patrimoine

Au 31 décembre 2017, Foncière des Murs est propriétaire d'un patrimoine de 524 actifs (dont 31 actifs détenus par FDM Management, et un actif mis en équivalence détenu à plus de 40%) valorisés à 4 013 M€ hors droits en part du groupe (soit 5 255 M€ en part totale), en hausse de 3,2 % sur l'année 2017 à périmètre constant. Ces actifs sont détenus en pleine propriété.

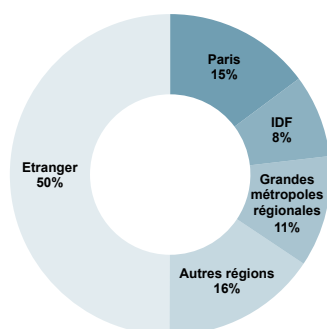
### Répartition globale du patrimoine en valeur au 31/12/2017



### 1.3.1. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

La répartition géographique du patrimoine de Foncière des Murs par grandes régions est représentée ci-dessous :

#### Répartition géographique du patrimoine en % de la valeur au 31/12/2017



La répartition globale du patrimoine souligne la stratégie de diversification géographique de la Société, avec 23% à Paris et en Ile-de-France, 11% dans les grandes métropoles régionales françaises et 50% à l'étranger, principalement dans les grandes métropoles européennes.

### 1.3.2. RÉPARTITION DES LOYERS

Les loyers part du groupe, en hausse de 10% (et de 2,5% à périmètre constant) s'établissent à 188 M€ contre 171 M€<sup>1</sup> au 31 décembre 2016. Leur évolution résulte de l'effet combiné :

- des cessions réalisées en 2016 et 2017 (- 26 M€)
- des acquisitions et des livraisons d'actifs en développement (+ 39 M€)
- de l'augmentation des loyers à périmètre constant (+ 3,6 M€) liée principalement à la hausse du chiffre d'affaires AccorHotels profitant de la reprise du cycle hôtelier.

Foncière des Murs dispose d'une grande visibilité de ses cash-flows futurs compte tenu de la signature de baux fermes de longue durée avec des preneurs, leaders de leur secteur d'activité respectif et présentant une grande qualité de signature. Par exemple, en 2017, Foncière des Murs a renouvelé et prolongé, pour une durée de 12 ans fermes, 158 baux d'hôtels B&B situés en France.

La durée résiduelle moyenne ferme des baux du patrimoine de Foncière des Murs est de 10,7 ans au 31 décembre 2017.

#### Tableau de passage entre les loyers part du groupe au 31/12/2017 et les loyers des comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.7.1.1)

(M€)	Loyers 2017 comptes consolidés	Quote-part des minoritaires	Loyers 2017 part du groupe
Hôtellerie	174	- 20	154
Commerces d'exploitation	35	-	35
<b>TOTAL</b>	<b>209</b>	<b>- 20</b>	<b>188</b>

<sup>1</sup> avant reclassement des loyers Korian en activités abandonnées

## Loyers annualisés

Les loyers annualisés part du groupe s'élèvent à 187,6 M€ à fin décembre 2017, détaillés comme suit :

### Répartition par secteur d'activité

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2016	Loyers annualisés 2017	en % des loyers totaux
Hôtellerie	36 532	337	114,2	157,5	84,0 %
Santé	0	0	0,2	0,0	0,0 %
Commerces d'exploitation	0	148	36,9	30,0	16,0%
<b>TOTAL</b>	<b>36 532</b>	<b>485</b>	<b>151,3</b>	<b>187,6</b>	<b>100 %</b>
Développements	1 057	7	0,0	0,0	-
<b>TOTAL</b>	<b>37 589</b>	<b>492</b>	<b>151,3</b>	<b>187,6</b>	<b>100 %</b>

### Répartition par localisation géographique

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2016	Loyers annualisés 2017	en % des loyers totaux
Paris	3 470	14	20,4	22,2	12%
1 <sup>re</sup> couronne	678	5	2,8	3,1	2%
2 <sup>e</sup> couronne	3 324	34	9,3	9,5	5%
Total IDF	7 472	53	32,5	34,8	19%
Grandes métropoles régionales	6 267	67	20,2	20,2	11%
Autres régions	9 172	126	15,2	16,2	9%
Étranger	13 621	91	46,3	86,4	46%
<b>TOTAL hôtels en bail</b>	<b>36 532</b>	<b>337</b>	<b>114,2</b>	<b>157,5</b>	<b>84%</b>
Non-stratégique (commerces et santé)	0	148	37,2	30,0	16%
<b>TOTAL</b>	<b>36 532</b>	<b>485</b>	<b>151,3</b>	<b>187,6</b>	<b>100%</b>

### Répartition par locataire

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2016	Loyers annualisés 2017	en % des loyers totaux
AccorHotels	9 923	74	52,3	54,2	29%
AC Hotels	368	1	0	5,0	3%
B&B	19 134	232	38,4	39,4	21%
Barcelo	641	3	0	7,4	4%
Club Med	792	2	4	5,6	3%
Hotusa	671	3	0	8,3	4%
Meininger		0	0	0,0	0%
Melia	632	4	0	5,1	3%
Motel One	457	2	2,1	2,1	1%
NH Hotel Group	1 278	7	3,3	12,7	7%
Sunparks	1 759	4	14,2	13,4	7%
Indépendants	877	5	0	4,4	2%
Quick	0	48	16,9	10,3	6%
Jardiland	0	45	13,3	13,0	7%
Courtepaille	0	55	6,6	6,6	4%
Korian	0	0	0,2	0,0	0%
<b>Total</b>	<b>36 532</b>	<b>485</b>	<b>151,3</b>	<b>187,6</b>	<b>100%</b>

### 1.3.3. ÉCHÉANCIER DES BAUX

La durée résiduelle des baux est de 10,7 ans au 31 décembre 2017 contre 10,4 ans au 31 décembre 2016.

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2018	0,0	0%
2019	0,3	0%
2020	0,7	0%
2021	6,3	3%
2022	3,2	2%
2023	5,5	3%
2024	3,9	2%
2025	26,6	14%
2026	5,4	3%
2027	2,7	1%
Au-delà	132,9	71%
<b>TOTAL</b>	<b>187,6</b>	<b>100%</b>

#### 1.3.4. TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation mesure le rapport entre la valeur locative moyenne de l'espace occupé et la valeur locative moyenne du portefeuille global, exprimé en pourcentage.

Ce taux est structurellement de 100% depuis la création de la société.

## 1.4. Valorisation du patrimoine et actif net réévalué

### Évolution du patrimoine part du groupe en valeur hors droits (en M€)

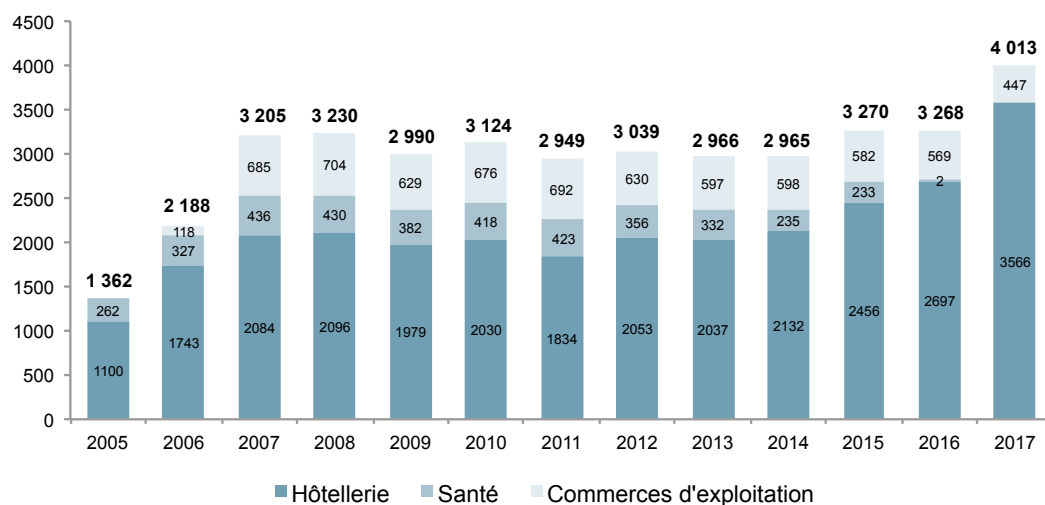


Tableau de passage entre la valeur du patrimoine part du groupe au 31/12/2017 et celle des actifs immobiliers des comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.6.1.2)

<b>Patrimoine part du groupe au 31/12/2017</b>	<b>4 013 M€</b>
Patrimoine part du groupe des sociétés mises en équivalence détenues à plus de 40%	- 523 M€
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>+ 4 M€</b>
<b>Actifs immobiliers part du groupe</b>	<b>3 494 M€</b>
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 442 M€
<b>Actifs immobiliers 100% - comptes consolidés</b>	<b>3 936 M€</b>

### 1.4.1. EXPERTISES

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine au 31 décembre 2017 ressort à 4 013 M€ en part du groupe (5 255 M€ en part totale) contre 3 268 € au 31 décembre 2016. Sa quasi stabilité résulte des investissements réalisés en Europe sur l'hôtellerie ainsi que de la progression des valeurs à périmètre constant tirées par les grandes métropoles européennes, ayant compensé l'effet des cessions.

Les actifs ont été expertisés au 31 décembre 2017.

#### Évolution de valeur des actifs et taux de capitalisation :

(M€)	Valeur HD 2016	Valeur HD 2017	Var. 12 mois à pc	Taux de capitalisation 2016	Taux de capitalisation 2017	en % de la valeur totale
Hôtellerie	2 619	3 458	3,9%	5,4%	5,4%	86%
Santé	2	0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Commerces d'exploitation	569	447	-4,3%	6,5%	6,7%	11%
<b>Total en exploitation</b>	<b>3 190</b>	<b>3 905</b>	<b>2,9%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,5%</b>	<b>97%</b>
Actifs en développement	78	108	17,4%	n.a.	n.a.	3%
<b>TOTAL</b>	<b>3 268</b>	<b>4 013</b>	<b>3,2%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,5%</b>	<b>100%</b>

(M€) 2017	Valeur Hors Droits	Valeur Droits inclus
Hôtellerie	3 566	3 762
Santé	0	0
Commerces d'exploitation	447	476
<b>TOTAL</b>	<b>4 013</b>	<b>4 238</b>

La valeur Hors Droits est calculée en déduisant de la valeur Droits Inclus un taux allant de 6,2% à 7,5% de droits pour la France (selon le département), 2,5% pour la Belgique, 6,0% aux Pays-Bas, des taux variant de 5,5 % à 8,7% en Allemagne (selon le Land), de 1,5% à 2,0% en Espagne et un taux de 7,3% pour le Portugal.

#### 1.4.1.1. Méthode de valorisation des actifs

L'ensemble du patrimoine est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre) et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Reyter).

Foncière des Murs se conforme également au Code de déontologie des Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

De plus, les majorité des experts immobiliers français sélectionnés, à savoir, BNP Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield Valuation, Jones Lang Lasalle et Crédit Foncier Expertise, sont membres de l'AFREXIM (Association française des experts immobiliers), et répondent à ce titre à la « Charte de l'expertise en évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC », au même titre que les experts étrangers.

Chaque actif fait l'objet, lors de son acquisition ou lors d'un changement d'expert, d'une expertise complète, les évaluations intermédiaires correspondant à des actualisations sur dossier, avec parfois une visite de l'actif.

Une expertise complète consiste en :

- la constitution d'un dossier comprenant les pièces juridiques, techniques et financières indispensables à une analyse objective des facteurs valorisants ou dévalorisants des biens considérés
- la visite intérieure des locaux et leur environnement
- la recherche et l'analyse des éléments de comparaison
- la rédaction d'un rapport dans lequel l'évaluation finale doit être la résultante logique des observations mentionnées et d'une analyse pertinente du marché catégoriel concerné.

#### Méthode par capitalisation du revenu locatif

Cette approche consiste à prendre en considération le revenu produit ou susceptible d'être produit par l'immeuble et à le capitaliser à un taux approprié : ce taux est déduit des rendements constatés, des caractéristiques du bien et de ses potentialités prévisibles. Il résulte de l'analyse des ventes d'autres biens immobiliers locatifs et doit être resitué dans un contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

Les principaux critères de choix des taux de rendement sont les suivants :

- situation géographique
- âge et état de l'ensemble immobilier
- convertibilité éventuelle de l'ensemble immobilier
- taille et rentabilité de l'établissement.

#### Méthode de l'actualisation des flux futurs (méthode des *Discounted Cash Flows* – DCF)

Cette méthode prend en considération des revenus à venir en tenant compte des loyers quittancés, des loyers attendus ainsi que les travaux mis contractuellement à la charge du bailleur et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention. Cette méthode consiste en l'actualisation des flux générés par l'immeuble sur 10 ans minimum à laquelle s'ajoute la valeur de sortie actualisée des biens à la dixième année.

S'agissant des biens dont Foncière des Murs n'est pas propriétaire des terrains, il n'est pas ajouté de valeur résiduelle de sortie si la durée de vie résiduelle du contrat est inférieure à 30 ans.

#### Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires

Cette méthode consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour des immeubles équivalents. Les éléments de comparaison utilisés proviennent notamment de bases internes de données dans lesquelles chaque référence est analysée, classée par situation et par catégorie, et exprimée à l'unité de surface brute ou de surface pondérée.

Il s'agit davantage d'une méthode de recouplement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

#### Cas particuliers des biens dont Foncière des Murs n'est pas propriétaire du terrain d'assiette

Cas des AOT (autorisation d'occupation temporaire), baux emphytéotiques et baux à construction :

Ces contrats prévoient, au terme de ces baux, un droit d'accession à la propriété des murs au bailleur ou au concessionnaire sans indemnité à verser au preneur ou bénéficiaire.

L'incertitude est toujours de mise au terme de ce type de contrat et, même si des droits de préférence ou de premier refus sont souvent accordés par les bailleurs ou concessionnaires sortant en cas de renouvellement du bail après le terme, la propriété des murs n'est pas pleine et entière et le preneur, en l'occurrence Foncière des Murs, peut se voir obligée de racheter les immobilisations au prix du marché, de signer un simple bail commercial avec le nouveau propriétaire des murs, ou purement et simplement être dans l'obligation d'abandonner son immeuble sans indemnité d'aucune sorte.

L'intégration d'une valeur de revente à terme (valeur résiduelle) n'est donc pas possible concernant ce type de contrats, sauf si la durée résiduelle du bail à construction ou emphytéotique s'avérait suffisante pour amortir le coût d'acquisition ou de construction sur une durée de détention classique, tout en étant en mesure de permettre à un acquéreur potentiel une durée d'exploitation normale. Les experts ont considéré qu'en dessous d'une durée de vie résiduelle de trente ans, la méthode d'évaluation de l'actif pour ce type de contrats devait se limiter à l'actualisation des flux de loyers jusqu'au terme ; c'est le cas, par exemple, pour l'Ibis Strasbourg Centre Ponts Couverts dont l'échéance du bail est en 2045.



Les projections de revenus des hôtels sont faites en fonction des visites de sites, des projets d'investissement (travaux immobiliers et mobiliers) ainsi que des données de marché. La répartition des chiffres d'affaires entre l'hébergement et les autres sources de revenus (restaurant, bar et divers) est proportionnelle aux répartitions moyennes des années antérieures.

Pour fixer la valeur retenue, compte tenu de la durée des baux et pour AccorHotels, de la spécificité des loyers basés sur le chiffre d'affaires, la méthode des DCF a été surpondérée, considérant qu'elle reflétait davantage une approche dynamique de l'outil d'exploitation.

**Répartition terrain-construction** : sur la base de la valeur et de la surface de plancher de l'établissement, l'estimation de la ventilation entre terrain et constructions a été effectuée selon la méthode des ratios Afrexim relatifs aux immeubles d'entreprises ou mixtes en secteur urbain pour des constructions d'une durée de vie supérieure à 30 ans.

**Méthode des composants** : l'estimation de la répartition entre les différents composants des constructions et leur âge moyen a été effectuée selon les ratios préconisés par la FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières) et sur la base des renseignements techniques fournis par les questionnaires d'inspection.

#### Particularité concernant l'évaluation des hôtels situés en Belgique

La valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (*International Valuation Standards*) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf immobilière.

La valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de transaction. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble.

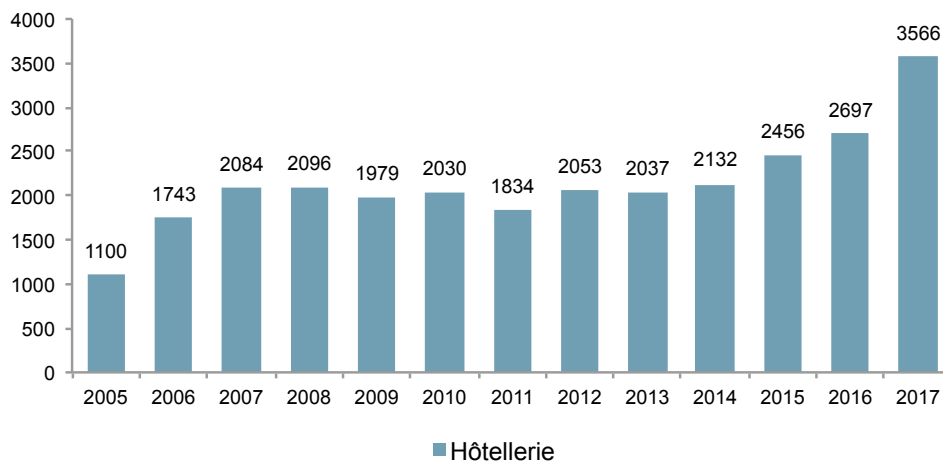
La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État de frais de transaction. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge donne un taux moyen de frais de transaction de 2,5%.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2,5 M€, frais de transaction déduits, correspondant à la juste valeur (*fair value*), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de frais de transaction équivalent à 2,5%.

#### 1.4.1.2. Valorisation des hôtels

Les expertises des actifs du secteur de l'hôtellerie ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE Valuation, Crédit Foncier Expertise et MKG pour les hôtels situés en France et en Belgique, par BNP Paribas Real Estate Valuation et Cushman & Wakefield pour les actifs allemands et espagnols, Christie & Co pour l'actif néerlandais, et par Jones Lang Lasalle Spain pour l'actif portugais.

L'évolution de la valeur du patrimoine détenu par Foncière des Murs dans le secteur Hôtellerie est reprise ci-dessous (en M€) :

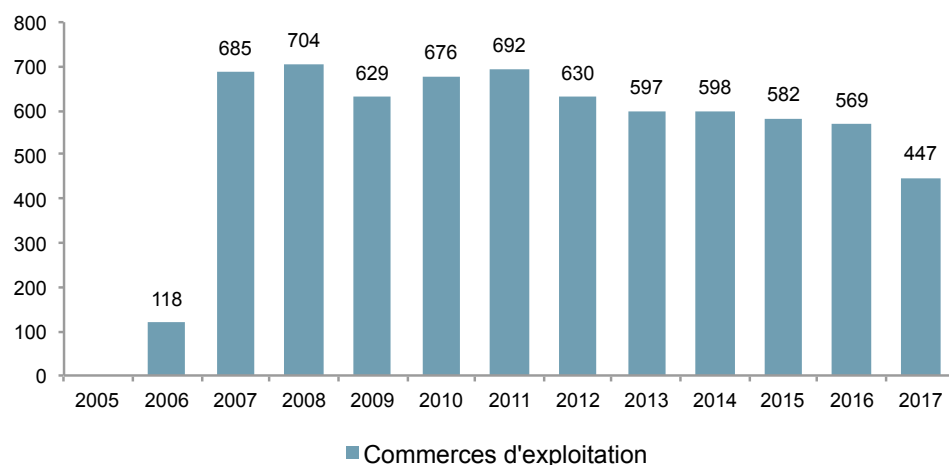


On constate une hausse des valeurs d'expertise de + 4,3% à périmètre constant. Cette dernière est principalement liée aux bonnes performances opérationnelles à la compression des taux de capitalisation sur les actifs situés dans les grandes métropoles européennes notamment à Barcelone, Madrid, Paris et Berlin.

#### 1.4.1.4. Valorisation des commerces d'exploitation

Les expertises ont été effectuées par CBRE pour les actifs Courtepaille, Crédit Foncier Expertise pour les actifs Quick et BNP Paribas Real Estate Valuation pour les actifs Jardiland.

La valeur du patrimoine a évolué comme suit (en M€) :



Dans le secteur des commerces d'exploitation, la diminution des valeurs de 4,3% à périmètre constant s'explique principalement par la baisse de la valeur des actifs Courtepaille (- 11,9%) et Quick (- 4,8%) à périmètre constant.

#### 1.4.1.5. Synthèse des travaux des experts

Secteur d'activité	Pays	Expert	Valeur d'expertise (k€)	% sur valeur total du patrimoine
Hôtellerie	France	BNP Paribas Real Estate Valuation	425 164	8%
	France	CBRE Valuation	30 649	1%
	France	Crédit Foncier Expertise	304 700	6%
	France	Cushman & Wakefield Valuation France	1 206 090	23%
	France	MKG	154 098	3%
	Allemagne	BNP Paribas Real Estate Valuation	1 364 997	26%
	Allemagne	Cushman & Wakefield Valuation France	129 633	2%
	Belgique	Cushman & Wakefield Valuation France	52 300	1%
	Belgique	BNP Paribas Real Estate Valuation	335 965	6%
	Belgique	MKG	26 197	0%
	Pays-Bas	Christie & Co	70 030	1%
	Portugal	JLL Spain	67 350	1%
	Espagne	Cushman & Wakefield Valuation France	599 400	11%
Espagne	BNP Paribas Real Estate Valuation	12 039	0%	
Commerces d'exploitation	France	CBRE Valuation	83 372	2%
	France	BNP Paribas Real Estate Valuation	176 950	3%
Actifs non expertisés			215 652	4%
<b>TOTAL</b>			<b>5 254 586</b>	<b>100%</b>

Le rapport condensé des experts est disponible dans la partie "Renseignements et gestion" du présent document de référence, au chapitre 5.

#### 1.4.1.6. Coordonnées des experts

Expert	Adresse
BNP Paribas Real Estate Valuation	167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux
CBRE Valuation	145-147, rue de Courcelles – 75824 Paris Cedex
Crédit Foncier Expertise	24, rue des Capucines - 75009 Paris

Christie & Co	5, rue Meyerbeer - 75009 Paris
Cushman & Wakefield Valuation France	8, rue de l'Hôtel de Ville – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex
JLL Spain	Paseo de la castellana,79 - 4 Planta- Madrid
MKG	5, rue Dantzig - 75015 Paris

Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire et s'élèvent pour l'année 2017 à 965 k€. Pour chaque cabinet d'expertise, les honoraires facturés représentent moins de 10% de leur chiffre d'affaires.

#### 1.4.2. ACTIF NET REEVALUE (ANR) – FORMAT EPRA

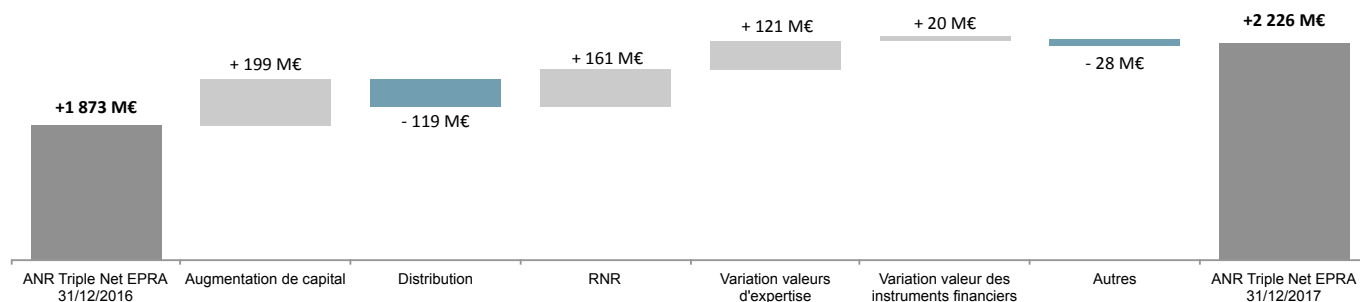
Au 31 décembre 2017, l'ANR EPRA s'élève à 2 422,3 M€ (soit 27,6 €/action), ce qui correspond à une augmentation de 15,5% par rapport à 2016. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 2 225,8 M€ (soit 25,3 €/action) en hausse de 18,9% par rapport à 2016.

La détermination de l'ANR et l'évolution d'une année sur l'autre sont les suivantes :

En M€	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Capitaux propres consolidés du groupe	2 184,1	1 851,1	333,0
Dettes à taux fixe	-10,4	-15,5	+ 5,1
Effet de l'augmentation des droits de mutation	0,0	0,0	-
JV des actifs murs et fonds (y compris l'impôt différé)	52,1	36,9	+ 15,2
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>2 225,8</b>	<b>1 872,5</b>	<b>+ 353,3</b>
Instruments de couverture	43,3	95,2	-51,9
Fiscalité latente	153,2	129,5	+ 23,7
<b>ANR EPRA</b>	<b>2 422,3</b>	<b>2 097,2</b>	<b>+ 325,1</b>
Nombre d'actions fin de période <sup>(1)</sup>	87 813 644	74 101 708	13 711 936
<b>ANR Triple Net EPRA / Action (en €)</b>	<b>25,3</b>	<b>25,3</b>	-
<b>ANR EPRA / Action (en €)</b>	<b>27,6</b>	<b>28,3</b>	- 0,7

<sup>(1)</sup> hors actions auto-détenues

La variation de l'ANR Triple Net EPRA entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 est la suivante :



#### Méthode de calcul de l'ANR

Base d'ANR – Capitaux propres :

Le patrimoine immobilier détenu par Foncière des Murs a été intégralement évalué au 31 décembre 2017 par des experts immobiliers majoritairement membres de l'AFREXIM et dans le respect d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. En cas de promesse de vente, les actifs sont valorisés au prix figurant dans la promesse de vente.

Les autres actifs et passifs sont évalués sur la base des valeurs IFRS dans les comptes consolidés, l'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette.

Le niveau de l'exit tax est connu et appréhendé dans les comptes pour l'ensemble des sociétés ayant opté pour le régime de transparence fiscale.

Ajustements effectués pour le calcul de l'ANR EPRA :

Conformément aux Best Practice Recommendations de l'EPRA, l'ANR EPRA est calculé en retirant des capitaux propres l'impact des instruments financiers et de la fiscalité latente.

## 1.5. Résultats financiers

### 1.5.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

#### 1.5.1.1. Principes généraux

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté.

Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les états financiers consolidés annuels ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 1 « Présentation des états financiers », telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

#### 1.5.1.2. Périmètre de consolidation

Les comptes du groupe Foncière des Murs sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation du groupe Foncière des Régions, maison mère de Foncière des Murs, elle-même intégrée selon la méthode de mise en équivalence dans le périmètre de consolidation de Delfin.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2017 comprend 126 sociétés contre 116 au 31 décembre 2016.

Le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidation sont présentés de façon détaillée en partie 3.2 – annexes aux comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.3.4).

#### 1.5.1.3. Compte de résultat consolidé

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2017 enregistrent un bénéfice net part du groupe de 252,2 M€.

Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats du compte de résultat consolidé.

(en M€)	Données consolidées		
	2016	2017	Var.
Loyers Nets	178,7	204,7	+26,0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>169,9</b>	<b>191,4</b>	<b>+21,4</b>
Résultat des ajustements de valeurs	37,7	100,2	+62,5
Résultat des cessions	-0,9	4,6	+5,5
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>206,5</b>	<b>296,3</b>	<b>+89,8</b>
Résultat financier	-59,2	-25,8	+33,4
Résultat des sociétés mises en équivalence	3,7	17,6	+13,9
Impôts	-20,0	-4,0	+16,0
<b>Résultat net de la période des activités poursuivies</b>	<b>131,0</b>	<b>284,0</b>	<b>+153,0</b>
Résultat des activités abandonnées	66,1	0,0	n.a
<b>Résultat net de la période de l'ensemble consolidé</b>	<b>197,1</b>	<b>283,9</b>	<b>+86,8</b>
Intérêts minoritaires	-8,4	-31,8	-23,4
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>188,7</b>	<b>252,2</b>	<b>+63,4</b>

#### 1.5.1.4. Compte de résultat consolidé en part du groupe

(en M€)	Données PdG		
	2016	2017	Var.
Loyers Nets	159,4	184,2	+24,8
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>153,5</b>	<b>173,9</b>	<b>+20,4</b>
Résultat des ajustements de valeurs	42,1	82,3	+40,3
Résultat des cessions	-0,9	4,6	+5,5
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>194,5</b>	<b>261,0</b>	<b>+66,6</b>
Résultat financier	-55,7	-22,5	+33,2
Résultat des sociétés mises en équivalence	3,7	17,6	+13,9
Impôts	-19,7	-3,9	+15,8
<b>Résultat net de la période des activités poursuivies</b>	<b>122,6</b>	<b>252,2</b>	<b>+129,6</b>
Résultat des activités abandonnées	66,1	0,0	n.a
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>188,7</b>	<b>252,2</b>	<b>+63,4</b>

Compte tenu de l'acquisition d'actifs B&B en France en 2012 à hauteur de 50,2% par Foncière des Murs, la notion de « part du groupe » a été introduite dans la présentation des états financiers et des indicateurs à compter de l'exercice 2012. La présentation en part du groupe permet de pondérer l'ensemble des agrégats en fonction du taux de détention. En 2017, le groupe Foncière des Murs n'a pas de nouvelles sociétés (autres que celles déjà présentes en 2016) consolidées en intégration globale et non détenues à 100%:

Pour rappel, les sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont :

- SAS Samoëns (Club Med Samoëns) : 25,01%
- Foncière B4 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière Développement tourisme : 50,1%
- Foncière B2 HOTEL INVEST : 50,2%
- OPCI B2 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière B3 HOTEL INVEST : 50,2%
- Beni Stabili Hotel : 80%
- MO Dreilinden : 94,0%
- MO Berlin et Koln : 94,0%
- B&B Invest Lux 5 : 93,0%
- B&B Invest Lux 6 : 93,0%

Les loyers nets part du groupe de Foncière des Murs s'établissent à 184,2 M€ pour l'exercice 2017, en hausse de 24,8 M€ par rapport à l'exercice précédent, principalement sous l'effet des acquisitions d'hôtels en Espagne.

Le résultat des ajustements de valeurs est de 82,3 M€ au 31 décembre 2017. Ce résultat est notamment impacté par la création de valeur sur les hôtels situés dans les grandes métropoles européennes, notamment en Espagne.

Le résultat financier qui s'élève à -22,5 M€ est constitué de charges d'intérêts pour -32,4 M€, de la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour +13,4 M€ (contre -12,4 M€ en 2016), des produits d'actualisations pour + 0,6 M€ et de la variation nette des provisions financières pour -4,1 M€.

La fiscalité constatée correspond principalement à celle des sociétés étrangères ne bénéficiant pas de régime spécifique aux activités immobilières.

### 1.5.1.5. Résultat net récurrent par action

#### Détermination du résultat net récurrent

Le résultat net récurrent part du groupe augmente de 16,5% en 2017, à 160,6 M€ contre 137,9 M€ en 2016.

Le passage du résultat net de l'exercice au résultat net récurrent s'établit comme suit

(en M€)	Résultat net PdG	Retraitements	RNR 2017	RNR 2016
<b>Loyers Nets</b>	<b>184,2</b>	<b>0,0</b>	<b>184,2</b>	<b>159,4</b>
Coûts de fonctionnement	-10,6	0,1	-10,6	-6,0
Résultat des autres activités	0,0	0,0	0,0	0,0
Amortissement des biens d'exploitation	0,0	0,0	0,0	0,0
Variation nette des provisions et autres	0,3	-0,3	0,0	0,0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>173,9</b>	<b>-0,3</b>	<b>173,6</b>	<b>153,4</b>
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	4,6	-4,6	0,0	0,0
Résultat des ajustements de valeur	82,3	-82,3	0,0	0,0
Résultat des cessions de titres	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	0,2	-0,2	0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>261,0</b>	<b>-87,4</b>	<b>173,6</b>	<b>153,4</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-32,4</b>	<b>0,4</b>	<b>-32,0</b>	<b>-35,8</b>
Ajustement de valeur des instruments dérivés	13,4	-13,4	0,0	0,0
Actualisation des dettes et créances	0,6	-0,6	0,0	0,0
Variation nette des provisions financières	-4,1	4,1	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	17,6	4,4	22,0	14,3
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>256,1</b>	<b>-92,6</b>	<b>163,5</b>	<b>131,9</b>
Impôts différés	-1,7	1,7	0,0	0,0
Impôts sur les sociétés	-2,2	-0,7	-2,9	-2,6
<b>Résultat net de la période des activités poursuivies</b>	<b>252,2</b>	<b>-91,6</b>	<b>160,6</b>	<b>129,3</b>
Résultat des activités abandonnées	0,0	0,0	0,0	8,6
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>252,2</b>	<b>-91,6</b>	<b>160,6</b>	<b>137,9</b>

Le Résultat Net Récurrent (RNR) est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». Il est avec l'EPRA Earnings l'un des indicateurs de mesure de la performance de la société. Le calcul du RNR est effectué à partir du compte de résultat part du groupe principalement corrigé des variations de justes valeurs, des résultats de cession d'actifs, des dotations aux amortissements et provisions et de l'impact des impôts différés.

Les principaux retraitements observés dans le tableau ci-dessus sont relatifs aux facteurs suivants :

- **Annulation des ajustements de valeurs** : les immeubles de placement étant en juste valeur dans les comptes consolidés, la variation de l'exercice est retraitée pour ne pas être prise en compte dans le résultat net récurrent.
- **Coûts de l'endettement financier** : le coût de l'endettement financier net part du groupe intègre l'impact des pénalités pour remboursement anticipé des emprunts à taux fixe. Cette charge liée au remboursement de la dette suite aux cessions est retraitée pour ne pas être intégrée dans le résultat net récurrent.
- **Ajustement de valeur des instruments dérivés** : les instruments financiers à terme sont essentiellement composés de swaps, caps et tunnels. Ces instruments sont comptabilisés en juste valeur par le biais du résultat. Le retraitement consiste à neutraliser l'impact résultat de sorte que le RNR ne soit pas impacté par cette variation de valeur.
- **Quote-part de résultat des entreprises associées** : conformément aux normes IFRS, le résultat des entreprises non contrôlées est présenté sur la ligne « quote-part de résultat des entreprises associées ». Les mêmes retraitements que ceux appliqués sur les sociétés contrôlées sont mis en œuvre sur le résultat des sociétés consolidées selon la méthode de la mise équivalence (principalement neutralisation des variations de justes valeurs), afin de prendre en compte la quote-part de RNR des sociétés mises en équivalence dans le RNR du groupe.

## Résultat net récurrent par action

Le nombre moyen d'actions de l'exercice tient compte des actions propres détenues par Foncière des Murs (cf. paragraphe 3.2.8.2 de l'annexe aux comptes consolidés). Le RNR par action s'établit à 1,91 € par action en 2017, contre 1,86 € par action en 2016.

### 1.5.1.6. EPRA Earnings

#### EPRA Earnings résultant de la présentation EPRA (avec ajustements spécifiques)

M€	31/12/2016	31/12/2017
<b>Résultat Net part du groupe</b>	<b>188,7</b>	<b>252,2</b>
Variation de valeurs des actifs	-42,1	-82,3
Résultat de cession	0,9	-4,6
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	0,1	-0,2
Variation de valeurs des instruments financiers	12,4	-13,4
Impôts différés	17,1	1,7
Impôts sur cession	0,0	-0,7
Ajustement des amortissements et provisions	0,0	0,0
Ajustement IFRIC 21	0,0	0,0
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	6,6	1,4
Ajustement de RnR des entreprises associées	8,6	1,5
Profits ou perte sur activités abandonnées	-57,5	-0,0
<b>Epra earnings</b>	<b>134,9</b>	<b>155,5</b>
<b>Epra earnings / € par action</b>	<b>1,82</b>	<b>1,85</b>
<b>Ajustements spécifiques Foncière des Murs :</b>		
Résultat opérationnel non récurrent	0,1	0,0
Neutralisation des frais d'amortissement d'emprunts	3,0	3,1
Impacts des actualisations	-2,0	-0,6
Neutralisation des amortissements et provisions	1,8	2,6
<b>Résultat Net Récurrent Foncière des Murs</b>	<b>137,8</b>	<b>160,6</b>
<b>Résultat Net Récurrent Foncière des Murs par action</b>	<b>1,86</b>	<b>1,91</b>

### 1.5.1.7. Bilan

#### 1.5.1.7.1 Bilan consolidé simplifié

(En M€)					
Actif	2016	2017	Passif	2016	2017
Immobilisations associées	3 171	3 728	Capitaux propres part du groupe	1 851	2 184
Actifs financiers	84	114	Intérêts non controlants	202	221
Impôts différés actifs	0	0	<b>Capitaux propres</b>	<b>2 053</b>	<b>2 405</b>
Instruments financiers	8	6	Emprunts	1 319	1 711
Actifs destinés à la vente	18	207	Instruments financiers	88	39
Trésorerie	38	34	Passifs d'impôts différés	96	118
Autres	36	59	Autres	22	108
<b>Total</b>	<b>3 578</b>	<b>4 380</b>		<b>3 578</b>	<b>4 380</b>

### 1.5.1.7.2 Bilan part du groupe simplifié

(En M€)					
Actif	2016	2017	Passif	2016	2017
Immobilisations associées	2 801	3 286			
Actifs financiers	223	232			
Impôts différés actifs	96	128	<b>Capitaux propres</b>	<b>1 851</b>	<b>2 184</b>
Instruments financiers	0	0	Emprunts	1 138	1 490
Actifs destinés à la vente	7	5	Instruments financiers	86	39
Trésorerie	19	207	Passifs d'impôts différés	96	117
Autres	23	23	Autres	28	109
	30	55			
<b>Total</b>	<b>3 199</b>	<b>3 938</b>		<b>3 199</b>	<b>3 938</b>

### 1.5.1.7.3 Commentaires en part du groupe

Le total du bilan au 31 décembre 2017 s'établit à 3 938 M€ contre 3 199 M€ à fin 2016.

Les immobilisations et actifs destinés à la vente s'élevèrent à 3 493 M€ à fin 2017 contre 2 824 M€ à fin 2016. Les principales variations sur ce poste se détaillent comme suit :

- la variation positive de juste valeur des immeubles de placement pour + 82 M€,
- l'acquisition de 17 hôtels en Espagne (578 M€), le paiement de 5 options d'achat de 5 hôtels NH en Allemagne (71 M€),
- les travaux réalisés sur 2017 pour un total de + 73,8 M€, dont 44,6 M€ sur des actifs en développement,
- la cession des actifs Quick (-98 M€), la cession des actifs hôteliers et résidence vacances (- 27 M€), et la cession de 3 Jardiland (-3 M€).

Les actifs destinés à la vente s'élevèrent à 207 M€ à fin 2017 et concernent les promesses de vente de l'intégralité du portefeuille Quick (48 actifs) ainsi que 5 Jardiland.

Les participations dans les entreprises associées augmentent de 9 M€ à fin 2016. Cela est dû aux résultats des sociétés (17 M€) net des distributions effectuées (- 8 M€)

Les capitaux propres part du groupe sont passés de 1 851 M€ au 31 décembre 2016 à 2 184 M€ au 31 décembre 2017. Cette hausse de 333 M€ s'explique principalement par :

- le résultat global total de l'exercice pour 252,2 M€
- le versement du dividende à hauteur de -229,7 M€, avec notamment le versement d'un dividende exceptionnel en actions
- et les augmentations de capital de 310,2 M€.

Les emprunts à court terme et long terme s'élevèrent à 1 490 M€ à fin 2017 contre 1 138 M€ à fin 2016. Cette hausse de 352 M€ s'explique principalement par les souscriptions d'emprunts liés aux acquisitions d'actifs en Espagne.

A noter que les passifs d'instruments financiers ont baissé de -47 M€, sous l'effet de la baisse des taux et de la restructuration de la dette suite aux ventes réalisées en 2017.

L'explication détaillée des différents postes est donnée dans l'annexe aux comptes consolidés.

### 1.5.1.8. Flux de trésorerie consolidés

(en M€)	2017	2016
Flux net de trésorerie généré par l'activité	182,5	165,5
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements / cessions	-567,0	241,3
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	363,8	-379,0
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	<b>-20,7</b>	<b>27,7</b>

Le flux net de trésorerie généré par l'activité s'élève à + 182,5 M€ en 2017.

Il correspond essentiellement au résultat d'exploitation (191 M€), minoré de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.

Le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements / cessions de - 567 M€ se détaille principalement comme suit :

- les acquisitions d'immobilisations en direct pour - 512 M€, principalement liées aux acquisitions sur le secteur hôtelier en Espagne,
- les acquisitions de titres de participations de sociétés détentrices d'hôtels en Espagne pour - 171,4 M€ (TCH et Bardiomar),
- les cessions d'actifs pour + 135,5 M€, nettes de frais.

Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement de + 364 M€ s'explique par :

- les dividendes mis en paiement au cours de l'exercice pour - 118,6 M€,
- la variation des emprunts et les intérêts payés pour - 391,8 M€

La variation nette de la trésorerie s'élève à - 20,7 M€.

L'explication détaillée des différents postes du tableau des flux de trésorerie est donnée dans les différentes notes de l'annexe aux comptes consolidés.

### 1.5.1.9. Structure de l'endettement

Au 31 décembre 2017, la dette financière nette s'élève à 1 466,7 M€ en part du groupe (soit 1 676,9 M€ en données consolidées).

En part du groupe et retraitée des actifs sous promesse, la dette financière nette représente 31,2%<sup>2</sup> du total des actifs réévalués en valeur institutionnelle droits inclus (contre 32,5% en 2016).

Les covenants bancaires portant sur les états financiers, calculés en données consolidées et en part du groupe, figurent au paragraphe 3.2.6.10.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

#### Caractéristiques de l'endettement

Le taux moyen de la dette sur l'exercice, calculé sur la valeur faciale, ressort à 2,52% par rapport à 2,73% au 31 décembre 2016.

#### Dette par maturité

La maturité moyenne de la dette s'établit à 5,8 ans.

#### Couverture

Au 31 décembre 2017, le taux moyen de couverture active est de 76,5 %. Les couvertures sont constituées de :

- swaps
- d'instruments de couverture optionnels (essentiellement *cap*, *floor* et *tunnels*).

Compte tenu des cessions réalisées en 2017 et afin d'augmenter la durée moyenne des couvertures, le profil de couverture a été adapté moyennant le paiement de soultes pour 32 M€.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à - 79 M€ au 31 décembre 2017. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour - 12,4 M€ part du groupe.

## 1.5.2. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Les comptes de l'exercice 2017 ont été principalement marqués par :

- L'acquisition de la société espagnole Investment Rocatierra à 100% pour un total de 111 M€. Investment Rocatierra a fait l'acquisition de 15 hôtels pour une valeur totale de 375 M€.
- L'acquisition de la société espagnole Bardiomar à 50% au 31 mars 2017 pour 39,6 M€ et à 50% au 3 août 2017 pour 39,5 M€. L'acquisition de cette société, fait l'objet d'un différé de paiement de 9 M€ payable 18 mois après l'acquisition.
- L'acquisition de la société espagnole Trade Center Hotel pour un total de 96,6 M€ et un différé de paiement de 9,5 M€ payable à 18 mois après l'acquisition. Ces trois sociétés espagnoles ont opté pour le régime SOCIMI en 2017 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2017.
- Murdespagna a fusionné dans B&B Invest Espagne le 11 juillet 2017 avec un effet rétroactif comptable au 1er janvier 2017.
- Travaux / cessions :
  - L'acquisition du 17 novembre 2017 en VEFA, de parcelles de terrain situées à Lyon 7<sup>ème</sup>, 19 et 21 rue Etienne Rognon et 7 et 9 rue Professeur Zimmermann sur lesquelles sera construit l'hôtel Meininger Zimmermann pour un montant total de 18,2 M€.
  - La cession de la dernière maison de retraite le 9 janvier 2017 pour 1,7 M€.
  - La cession de 33 restaurants Quicks pour un prix de vente total de 101,2 M€.
  - La promesse de vente signée sur le solde du portefeuille Quick.
- Augmentation de capital :
  - Le 28 mars 2017, Foncière des Murs a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 200,1 M€ (199,1 M€ net de frais), se décomposant en 37,1 M€ de nominal et de 163 M€ de prime d'émission. A cette occasion, 9 262 995 actions nouvelles ont été émises.
  - L'AG qui s'est réunie le 7 avril 2017 a décidé de distribuer un dividende extraordinaire et d'offrir à chaque actionnaire, l'option entre le paiement en numéraire ou en actions. 4 449 129 actions ont été souscrites et entièrement libérées au prix de 24,97 €/actions, soit 111 M€, dont 17,8 M€ de nominal et 93,3 M€ de prime d'émission.
- Financements / refinancements :
  - Foncière des Murs a mis en place un financement hypothécaire de 278,5 M€ à 8 ans dans le cadre de l'acquisition de 15 hôtels en Espagne.
  - Foncière des Murs a par ailleurs levé un premier crédit corporate de 50 M€.
  - La renégociation de plusieurs couvertures en contrepartie du versement d'une soulte nette de 21,6 M€.

Les comptes de l'exercice 2017 se soldent par un bénéfice de 79,6 M€, contre 334,4 M€ en 2016.

<sup>2</sup> Au 31 décembre 2017, le montant des actifs sous promesse s'élève à 207,4 M€. Après retraitement des promesses, la dette financière nette s'élève à 1 229,3 M€, la valeur institutionnelle hors droits à 3 948,4 M€, et le montant des droits à 193,8 M€.



### 1.5.2.1. Évolution des principaux postes du compte de résultat

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat 2017 et 2016 comparés sont les suivants :

(en M€)	2017	2016	Var.
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>84,9</b>	<b>108,7</b>	<b>-23,8</b>
Reprise sur provision et transfert de charges, autres produits d'exploitation	10,1	0,5	9,6
Charges d'exploitation	-55,3	-65,9	10,6
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>39,7</b>	<b>43,3</b>	<b>-3,6</b>
Produits financiers	75,1	123,2	-48,1
Charges financières	-62	-77,9	15,9
<b>Résultat financier</b>	<b>13,1</b>	<b>45,3</b>	<b>-32,2</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>52,8</b>	<b>88,6</b>	<b>-35,8</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>25,5</b>	<b>245,8</b>	<b>-220,3</b>
IS	1,3	0,0	1,3
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>79,6</b>	<b>334,4</b>	<b>-254,8</b>

Le chiffre d'affaires s'établit à 84,9 M€ au 31 décembre 2017, en baisse de 21,9 % par rapport à 2016.

(en M€)	2017	2016	Var.
Loyers hôtellerie	32,4	43,4	-11,0
Loyers santé	0	8,8	-8,8
Loyers commerces d'exploitation	34,8	36,9	-2,1
<b>Recettes locatives</b>	<b>67,2</b>	<b>89,1</b>	<b>-21,9</b>
Refacturations de charges aux locataires	7,1	9,1	-2,0
Prestations de services	10,6	10,5	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>84,9</b>	<b>108,7</b>	<b>-23,8</b>

La variation des recettes locatives est essentiellement due à l'impact des cessions sur les secteurs santé et hôtellerie.

Les reprises de provision et transfert de charges d'un montant de 10,1 M€ correspondent essentiellement à des transferts de charges pour 6,6 M€ et à des reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles pour 3,5 M€.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 55,3 M€ comprennent essentiellement :

- des autres achats et charges externes pour 16,7 M€, dont :
  - les honoraires versés à Foncière des Régions et FDM Gestion pour 5,6 M€
  - les honoraires versés dans le cadre des prestations de property management pour 1,1 M€
  - les loyers des baux à construction pour 0,8 M€
  - les honoraires et les frais d'actes pour 1,65 M€
  - les frais de fonctionnement pour 0,88 M€
  - les primes d'assurance pour 0,07 M€
  - les frais d'émission d'emprunt pour 6,6 M€.
- des impôts et des taxes pour 7,5 M€, dont 6 M€ de taxes foncières à refacturer
- des frais de personnel pour 2,9 M€
- des charges d'amortissements pour 28,2 M€

Le résultat financier de 13,1 M€ se compose de :

- produits financiers pour 75,1 M€, dont principalement
  - 28,2 M€ de dividendes des filiales et participations
  - 9,7 M€ de reprises de provisions financières
  - 30,5 M€ d'intérêts sur les prêts octroyés aux filiales
  - 6,7 M€ de produits de swap et options.
- charges financières pour 62 M€, dont :
  - 26,1 M€ de charges financières sur instruments de couverture (y compris soultes liées à la renégociation des couvertures pour 21,6 M€)
  - 35,9 M€ d'intérêts d'emprunts.

Le résultat exceptionnel de 25,5 M€ s'explique principalement par les plus-values sur cessions d'immobilisations.

### 1.5.2.2. Évolution des principaux postes du bilan

(en M€)	31/12/2017	31/12/2016
Actif immobilisé	2 274,8	1 858,0
Actif circulant	52,0	70,4
Charges à répartir sur plusieurs exercices	12,7	8,9
<b>Total actif</b>	<b>2 339,5</b>	<b>1 937,3</b>
Capitaux propres	1 275,0	1 118,4
Provisions pour risques et charges	0,6	10,3
Passifs courants	1 063,9	808,6
<b>Total passifs</b>	<b>2 339,5</b>	<b>1 937,3</b>

L'actif immobilisé passe de 1 858,0 M€ au 31 décembre 2016 à 2 274,8 M€ au 31 décembre 2017, soit une augmentation de 416,8 M€. Cette augmentation s'explique principalement par la souscription de titres pour 286,7 M€, les travaux réalisés sur les deux hôtels Meininger pour 9,9 M€, la réalisation des travaux sur les hôtels et les jardinerie pour 4 M€, la reprise de provision pour dépréciation des actifs pour 3,4 M€, de nouveaux prêts envers les filiales pour 312,17 M€ compensée par les cessions d'actifs pour - 96,6 M€, les dotations aux amortissements pour - 25,1 M€, les remboursements de prêts pour - 62,6 M€, la renonciation de la partie non libérée de l'obligation de la SAS Hope pour - 17,1 M€.

L'actif circulant s'élève à 52,0 M€ au 31 décembre 2017 contre 70,4 M€ au 31 décembre 2016. Cette variation de - 18,4 M€ provient essentiellement de la diminution des comptes-courants pour - 22,8 M€, de la diminution des créances de TVA de 1,9 M€, compensée par l'augmentation de 1,3 M€ correspondant au dégrèvement demandé de la contribution 3% suite à la décision du conseil Constitutionnel qui l'a déclaré contraire à la constitution. Cette variation peut s'expliquer également par l'augmentation des soultes à étaler sur les exercices à venir. Ces dernières s'élèvent à 25,4 M€ à fin 2017 contre 21 M€ au 31 décembre 2016 soit une augmentation de 4,4 M€.

Les capitaux propres de la Société, avant distribution, s'établissent à 1 275,0 M€ au 31 décembre 2017 contre 1 118,4 M€ au 31 décembre 2016. Cette variation s'explique principalement par l'augmentation de capital du 28 mars 2017 où 9 262 995 actions ont été créées pour 200,1 M€. L'Assemblée Générale qui s'est réunie le 7 avril 2017 a décidé de distribuer un dividende extraordinaire et d'offrir à chaque actionnaire, l'option entre le paiement en numéraire ou en actions. 4 449 129 actions ont donc été souscrites et entièrement libérées pour un total de 111 M€. Cette variation provient aussi du résultat de l'exercice (+ 79,6 M€) et de la distribution du dividende 2016 (- 230 M€). Le changement de méthode suivant l'ANC 2015-05 sur les instruments financiers s'est traduit par une diminution des capitaux propres de 2,6 M€.

Le montant des dettes s'élève à 1 063,9 M€ au 31 décembre 2017 (contre 808,6 M€ au 31 décembre 2016), dont 540,9 M€ d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, 389,8 M€ d'emprunts obligataires, 83,6 M€ de comptes courants vis-à-vis des filiales, 20,1 M€ correspondant à la partie non libérée des titres de participation de Foncière Développement Tourisme, 18,6 M€ de différé de paiement dans le cadre de l'acquisition des sociétés espagnoles et 5,4 M€ de factures sur immobilisations.

### 1.5.2.3. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code Général des Impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé ne comportent aucune charge non déductible du résultat fiscal selon les dispositions de l'article 39-4 du même code.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 *quinquies* et 39-5 du Code Général des Impôts.

### 1.5.2.4. Décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients par date d'échéance

Le tableau ci-dessous est présenté conformément aux dispositions de l'article D. 441-4 du Code de commerce issu du décret 2015-1553 du 27 novembre 2015.

	Article D.441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (en k€)						Article D.441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (en k€)					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	8					23	1					17
Montant total des factures concernées TTC	557	-	-	-	39	39	28	603	-	-	120	723
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	1,92%	-	-	-	0,14%	0,14%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							0,03%	0,63%	-	-	0,13%	0,76%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Montant total des factures exclues	N/A						N/A					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L. 441-6 ou L.43-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 60 jours						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <input type="checkbox"/> Délais légaux : <b>Observations : pas de facturation d'intérêts de retard</b>					

### 1.5.2.5. Affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 6 avril 2018 d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 79 582 705,94 euros, de la manière suivante :

- 500 000 euros au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice ;
- 1 779 651,60 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10 % du capital social à la clôture de l'exercice, soit 35 126 434,80 €,
- 77 303 054,34 euros à la distribution d'un dividende ;
- de procéder également à la distribution d'une somme de 87 387 697,56 €, prélevée sur le compte « Report à nouveau », qui sera ainsi porté à un montant de 14 137 032 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 1,55 €.

Conformément à la loi, les actions qui seront détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende ne donneront pas droit au dividende. L'assemblée Générale décide que, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, demeureront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende ordinaire sera mis en paiement le 13 avril 2018.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital au 24 janvier 2018, soit 106 252 098 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 164 690 751,90 €. Ce dividende n'ouvre pas droit à l'abattement de 40%, sauf en cas d'option pour le barème de l'impôt sur le revenu en application de l'article 200 A 2 du CGI, et, uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158.3° du CGI, cet abattement de 40% ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts, hors dividende précipitaire, s'élève à 157 682 279,78 €. Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 7 008 472,12 €.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant soumis à l'abattement de 40 %	Montant non soumis à l'abattement de 40 %
2016	74 103 963	3,10 €	0 €	3,10 €
2015	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2014	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €

### 1.5.2.6. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

Conformément à l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau financier faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices est le suivant :

	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
<b>I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a. Capital social	256 893 740	296 415 852	296 415 852	296 415 852	351 264 348
b. Nombre des actions ordinaires existantes	64 223 435	74 103 963	74 103 963	74 103 963	87 816 087
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
d1. Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
d2. Par exercice de droits de souscription	0	0	0	0	0
<b>I – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	126 786 738	121 853 775	123 939 861	108 703 553	84 929 670
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	116 682 942	109 456 264	67 390 980	382 055 857	93 045 651
c. Impôts sur les bénéfices	1 249 711	26 565	- 117 120	0	- 1 249 711
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	61 550 791	37 817 777	39 512 003	334 397 190	79 582 706
f. Résultat distribué	99 546 324	114 861 143	114 861 143	229 722 285	164 690 752
<b>III – RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	1,80	1,48	0,91	5,16	1,07
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	0,96	0,51	0,53	4,51	0,91
c. Dividende attribué à chaque action	1,55	1,55	1,55	3,10	1,55 <sup>(a)</sup>
<b>IV – PERSONNEL</b>					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	14,62	11,67	13,42	14,25	17,75
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	1 130 787	999 017	1 215 243	1 549 753	1 928 840
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	608 605	579 102	591 394	725 173	953 361

(a) Proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018 sur la base de l'intégralité des actions composant le capital au 24 janvier 2018 soit 106 252 098 actions.

### 1.5.2.7. Contrôle des Commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports des commissaires aux comptes qui sont reproduits dans le Document de référence de la Société.

## 1.6. Risques et organisation du contrôle interne

Pour atteindre ses objectifs, Foncière des Murs évalue constamment sa prise de risque au sein de chacune de ses décisions. La société a réalisé en 2017 une cartographie des risques, la précédente ayant été effectuée en 2015. Cette cartographie a été présentée au Comité d'Audit de Foncière des Murs et a permis de faire un point sur l'évolution des risques pour lesquels des plans d'actions avaient été définis il y a deux ans lors de la précédente cartographie. La société considère qu'il n'existe pas de risques significatifs autres que ceux présentés ci-après et dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur sa situation, ses résultats ou son cours de bourse. Une cartographie spécifique à FDM Management a également été réalisée en 2017, permettant à Foncière des Murs d'appréhender les risques émanant de cette filiale.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent document, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur Foncière des Murs, son activité, sa situation financière, ses perspectives ou ses résultats, peuvent exister.

### 1.6.1. FACTEURS DE RISQUES ET MESURES DE REDUCTION

#### Risques

#### Dispositifs de prévention - impacts de sensibilité

#### 1.6.1.1. Risques relatifs au secteur d'activité et à la stratégie de Foncière des Murs

##### 1.6.1.1.1. Risques liés à l'évolution du marché de l'immobilier

L'évolution du marché immobilier de l'hôtellerie dépend de l'activité touristique, du voyage d'affaires et plus généralement de l'activité économique mais également des enseignes qui exploitent ces hôtels. En raison des fluctuations du marché immobilier, Foncière des Murs pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie locative et ses investissements à des conditions de marché favorables. Les paramètres dont la variation est susceptible de modifier la valorisation du patrimoine restent limités essentiellement à l'évolution des taux de capitalisation et à l'évolution des valeurs locatives.

L'incertitude du contexte actuel de l'économie pourrait avoir des conséquences négatives sur la consommation des ménages et des entreprises. Le portefeuille hôtelier AccorHotels serait alors directement impacté, et par répercussion les loyers générés par le portefeuille détenu par Foncière des Murs, ceux-ci étant indexés sur le chiffre d'affaires (30% des loyers du portefeuille à fin 2017). L'activité murs et fonds de commerce détenue au travers de la société FDM Management serait également directement concernée par une baisse de fréquentation hôtelière.

La stratégie locative définie et les politiques mises en œuvre par Foncière des Murs visent à limiter les effets négatifs de ces risques notamment en s'attachant à maintenir une base locative solide avec de grands locataires. Le taux d'occupation de la société est de 100% depuis la création.

Il est à noter que l'évolution des taux de capitalisation moyens sur les cinq derniers exercices a démontré une certaine stabilité. Ces taux se sont élevés à 5,50%, 5,60%, 5,90%, 6,10% et 6,20% respectivement en 2017, 2016, 2015, 2014 et 2013. La stratégie d'implantation géographique de FDM, privilégiant les actifs situés dans les capitales et Grandes Métropoles Régionales permet une meilleure résilience du portefeuille.

Foncière des Murs estime cependant que l'ampleur de ces ajustements éventuels resterait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires.

La part du patrimoine à loyers variables a sensiblement diminué, passant de 60% fin 2015 à 30% du patrimoine en valeur.

##### 1.6.1.1.2. Risques liés à la valorisation des actifs

Foncière des Murs comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative), et susceptible d'impacter de manière significative l'actif net réévalué de Foncière des Murs.

Le processus d'expertise mis en œuvre au sein de Foncière des Murs fait l'objet d'une procédure contrôlée régulièrement par des audits. La procédure en vigueur dans la société a pour objectif de limiter ce risque avec notamment l'obligation de changer d'expert tous les trois ans pour les actifs de plus de 30 M€ et tous les cinq ans pour les autres. La durée résiduelle ferme élevée des baux (10,7 années à fin 2017) permet de renforcer la résilience de la valeur des actifs en période de crise. Par ailleurs, à titre d'information, une analyse de la sensibilité de la valorisation des actifs aux taux de rendement figure au paragraphe 3.2.6.1.3 des comptes consolidés.

##### 1.6.1.1.3. Risques liés aux acquisitions

La stratégie de développement de Foncière des Murs repose sur l'acquisition d'immeubles et l'expose dans ce cadre à un certain nombre de risques. Foncière des Murs peut ne pas avoir évalué à sa juste valeur un immeuble (et par conséquent son prix) et peut ne pas parvenir à atteindre le rendement escompté et ses objectifs en termes de potentiel d'accroissement de valeur.

D'autre part Foncière des Murs fait face à un marché de plus en plus concurrentiel lors des acquisitions d'actifs.

Foncière des Murs dispose d'une équipe ayant une forte compétence sur le secteur de l'hôtellerie ce qui lui permet d'appréhender au maximum les risques liés aux acquisitions. Lors de chaque acquisition la société procède à une période de « due diligence » au cours de laquelle elle réalise des études spécifiques sur chacun des domaines : fiscal, environnemental, immobilier, juridique... Les équipes de Foncière des Murs se font assister si besoin par des experts externes qui ont notamment pour mission l'audit de ces opérations et le contrôle de la rédaction des actes et des garanties s'y rattachant. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.

La maîtrise du risque concurrentiel est assurée par la politique de partenariats permettant de « sourcer » les opérations très en amont.

#### 1.6.1.1.4. Risques liés à la participation de Foncière des Murs dans FDM Management

##### Risque lié à l'activité fonds de commerce

Foncière des Murs a investi en 2015 dans la société FDM Management dont elle détenait, au 31/12/2017, une participation de 40,7% et qu'elle consolidait comptablement par mise en équivalence. Depuis le 24 janvier 2018, cette société est détenue à 100% par la Foncière des Murs. Ainsi la société augmente significativement son exposition à l'activité de gestion de fonds de commerce et ses résultats pourraient se trouver plus fortement affectés si les performances des hôtels gérés par FDM Management se dégradaient.

Chaque investissement de Foncière des Murs dans des fonds de commerce est préalablement étudié notamment en matière de localisation. Les actifs bénéficient tous des meilleurs emplacements. D'autre part Foncière des Murs s'est entouré d'experts hôteliers de premier plan et d'équipes solides bénéficiant d'une forte expérience dans le secteur hôtelier.

#### 1.6.1.1.5. Risques liés aux locataires

##### Risque d'impayés des locataires

Foncière des Murs a fait le choix de développer des partenariats locatifs avec de grandes enseignes et est exposée, en termes de chiffres d'affaires, à plusieurs grandes entreprises telles AccorHotels, B&B, Louvre Hotels Group, NH Hotel Group, Club Méditerranée, Quick (cf. paragraphe 1.5.2.4. sur les créances clients).

Le risque d'impayés est maîtrisé par le choix stratégique des partenaires locataires de Foncière des Murs qui se caractérisent par une taille et un positionnement reconnu dans leur secteur d'activité. L'utilisation d'outil (Intuiz d'Altares) permet en parallèle à Foncière des Murs, d'assurer le suivi de leurs performances financières, limitant ainsi le risque lié à leur éventuelle insolvabilité. Ces mesures sont renforcées par l'établissement d'un reporting mensuel des retards de paiement et impayés analysé par la Direction Générale. Au 31/12/2017, aucun impayé n'a été constaté sur la société. D'autre part, la tenue régulière de comités de partenariat organisés avec chaque grand locataire permet à Foncière des Murs de suivre au plus près les évolutions de leurs activités.

##### Risque de concentration des locataires

Du fait de l'importance relative de chaque locataire chez Foncière des Murs (cf. loyers des principaux locataires au paragraphe 1.3.2 du présent document), la société est exposée au risque de concentration. Ainsi, en cas de défaut ou d'impayé de l'un d'entre eux, les comptes de Foncière des Murs pourraient être affectés significativement.

Le risque de concentration est cependant largement atténué : la stratégie de Foncière des Murs étant de diversifier le nombre de partenaires avec lesquels elle travaille élargissant ainsi le spectre de ses locataires, tout en restant sélectif sur leur choix. Cela a été le cas notamment en 2014 avec les nouveaux partenariats réalisés avec NH Hotel Group ainsi qu'avec Meininger et en 2015 avec Motel One. Les investissements en Espagne et en Allemagne en 2017 ont permis à Foncière des Murs de nouer de nouveaux partenariats avec les enseignes de référence comme NH Melia, Hotusa ou encore Barcelo et ainsi de diversifier et d'équilibrer le poids de chacun de ses locataires. Le poids des loyers Accor est ainsi passé de 43% fin 2016 à 33% fin 2017.

#### 1.6.1.2. Risques financiers

*La gestion des risques financiers décrits ci-dessous est plus amplement détaillée dans la partie 3.2.2 du présent document qui présente notamment des tableaux de sensibilité et des impacts chiffrés des risques.*

##### 1.6.1.2.1. Risques de taux

L'activité de Foncière des Murs est impactée par l'évolution des taux d'intérêt. Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact significatif défavorable sur la situation financière, les résultats ou les perspectives de Foncière des Murs, et ce pour plusieurs raisons :

- la valeur des immeubles de Foncière des Murs pourrait diminuer, les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers au cours de leur processus d'évaluation étant en partie déterminés à partir des taux d'intérêt,
- une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact direct sur la situation financière de Foncière des Murs,
- un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Foncière des Murs à financer des acquisitions et donc à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement.

La quasi-totalité de la dette de Foncière des Murs fait l'objet de contrats de couverture de taux (*swaps*, *caps* et *floors*). Ainsi l'impact qu'aurait une variation des taux d'intérêt sur le résultat net de Foncière des Murs serait compensé par l'ajustement de la valeur des instruments de couverture au bilan de Foncière des Murs.

La politique de couverture est flexible afin d'éviter tout risque de surcouverture en cas de cession d'actifs.

De plus la politique de désendettement menée par la société depuis quelques années a permis de réduire ce risque. La LTV droits inclus au 31/12/2017 s'élève à 31,2% (en part du groupe et retraitée des actifs sous promesse).

La gestion du risque de taux fait l'objet d'une information chiffrée détaillée en paragraphe 3.2.2.3 du présent document.

---

### 1.6.1.2.2. Risques de liquidité

Pour financer ses investissements et acquisitions ainsi que refinancer ses dettes arrivées à échéance, Foncière des Murs doit être en mesure de mobiliser des ressources financières importantes. La société pourrait se trouver en risque de défaut de liquidité dans les cas où elle ne parviendrait pas à mobiliser des ressources sous forme de fonds propres ou d'emprunts.

Dans le cadre du régime SIIC, Foncière des Murs est tenue de distribuer une part significative de ses bénéfices. Elle s'appuie donc dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Ce mode de financement pourrait parfois ne pas être disponible à des conditions avantageuses.

Foncière des Murs est aussi exposée au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette. Une telle insuffisance pourrait entraîner une accélération ou un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés.

Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées, permettent de limiter ce risque. Le suivi du respect des covenants est aussi une priorité pour la société. De plus, des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées chaque mois par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale.

Pour plus d'informations, veuillez vous référer au paragraphe 3.2.2.2 dans le chapitre 3 du présent document.

---

### 1.6.1.3. Risques juridiques, fiscaux, réglementaires et environnementaux

#### 1.6.1.3.1. Risques liés à la réglementation des baux

L'évolution des réglementations en matière de baux commerciaux, notamment en termes de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires, serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la société. En France, la législation relative aux baux commerciaux, renforcée par la loi Pinel du 18 juin 2014, impose au bailleur un certain nombre de contraintes.

Une veille réglementaire est en place pour anticiper et analyser ces risques.

En Allemagne, les équipes locales suivent l'application de ces réglementations pour les actifs concernés. Concernant les autres pays, cette veille est assurée par les cabinets de property management mandatés et en charge de ces actifs.

---

#### 1.6.1.3.2. Risques environnementaux et sanitaires

L'activité du groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations présentant des risques particuliers, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et leur manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le groupe Foncière des Murs pourrait supporter des dépenses supplémentaires.

Par ailleurs, en sa qualité de propriétaire de ses constructions, installations ou terrains, Foncière des Murs pourrait voir sa responsabilité civile et le cas échéant pénale engagée en cas de manquement à ses obligations.

Chaque acquisition par Foncière des Murs fait l'objet d'analyses spécifiques, en particuliers sur les sujets de pollution des sols et amiante. Concernant la responsabilité des risques environnementaux et sanitaires, les baux signés par Foncière des Murs prévoient un transfert de responsabilité aux exploitants. En parallèle, la Direction de l'Ingénierie Immobilière suit ces risques de façon rigoureuse tout au long de la détention des immeubles et confie à son partenaire-expert Provedi le pilotage du risque amiante et pollution des sols pour ses actifs. Pour les actifs situés à l'étranger, ces sujets sont spécifiquement suivis par les property managers locaux.

---

#### 1.6.1.3.3. Risques liés au régime SIIC

Foncière des Murs est assujettie au statut fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés. L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (*exit tax*) au taux réduit de 19%, payable sur quatre ans, sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. En contrepartie de son régime d'exonération, la société s'engage à distribuer 95% des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 60% des plus-values de cessions et 100% des dividendes perçus de filiales soumises au régime SIIC.

Les conditions de bénéfice du régime d'exonération SIIC font l'objet de suivis et d'analyses réguliers tant au niveau interne que par des conseils fiscaux externes, ce qui permet de limiter la survenance de risques et de rester à jour des éventuelles évolutions de positions tant administratives que jurisprudentielles.

---

#### 1.6.1.3.4. Risques fiscaux

Compte tenu de l'évolution permanente de la législation fiscale, le groupe est susceptible de faire l'objet de propositions de rectifications par l'administration fiscale. Après avis des conseils de la société, si une proposition de rectification présente un risque de redressement, une provision est alors constituée.

Une équipe de fiscalistes spécialisés est en charge de ces risques et fait appel si besoin à des conseils extérieurs experts en fiscalité.

Les contrôles et redressements fiscaux en cours concernant Foncière des Murs sont décrits au paragraphe 3.2.2.9.1 du présent document.

### 1.6.1.3.5. Risques liés aux systèmes d'information et à la cybercriminalité

Les systèmes d'information ont un rôle essentiel dans le cadre des activités du groupe. Une défaillance ou arrêt du système, la perte ou atteinte aux données pourraient avoir des conséquences néfastes sur la poursuite et la bonne tenue des activités de la société.

Foncière des Murs pourrait faire l'objet de cyber attaques y compris de tentative de fraudes par ingénierie astucieuse pouvant entraîner des vols, pertes de données, ou une interruption d'activité.

Les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information pourraient avoir des conséquences financières néfastes ou porter atteinte au risque d'image de la société.

De nombreuses mesures sont en place afin de réduire ce risque. Elles sont plus amplement décrites dans le paragraphe 1.6.4.2.1 « Des systèmes d'information performants et sécurisés » :

- l'existence d'un plan de secours
- la mise en place d'un plan de continuité d'activité
- la réalisation de tests de pénétration
- des formations et sensibilisations aux risques cyber
- la réalisation d'une cartographie des risques cyber
- la souscription d'une assurance cyber

### 1.6.1.4. Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de Foncière des Murs

Foncière des Régions détient une participation au capital et aux droits de vote de la société, elle reste l'actionnaire principal de Foncière des Murs. À ce titre, Foncière des Régions dispose de quatre représentants au sein du Conseil de Surveillance, sur 11 membres (cf. paragraphe 4.2.1.2. du présent rapport).

Par ailleurs, Foncière des Régions est l'unique actionnaire de FDM Gestion, qui elle-même est l'unique associé commandité et gérant de Foncière des Murs (les principes de fonctionnement des sociétés en commandite par actions et les pouvoirs de l'associé commandité de la société sont décrits dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au chapitre 4.2, et au paragraphe 5.1.1.11, « Droits et statuts des associés commandités »). FDM Gestion est ainsi indéfiniment responsable du passif social. Par conséquent, Foncière des Régions, par l'intermédiaire de sa filiale FDM Gestion, détient le contrôle tel que défini dans IAS 27 dans Foncière des Murs. De ce fait, Foncière des Murs, bien que détenue à moins de 50% est consolidée par la méthode de l'intégration globale dans les comptes de Foncière des Régions qui exerce une influence notable sur la société au 31 décembre 2017.

#### 1.6.1.4.1. Risques liés à la dépendance vis-à-vis de Foncière des Régions pour certaines prestations

Le Property Management des actifs situés en France et en Allemagne est assuré par les filiales spécialisées (directes et indirectes) de Foncière des Régions dans ces pays. Ces dernières interviennent dans le cadre de contrats de prestations.

Une partie des prestations de support administratif, juridique, comptable et financier reste assurée par Foncière des Régions dans le cadre d'un contrat de convention de frais de réseau, cette convention constituant une convention réglementée.

Les équipes d'asset management, en charge de l'application de la stratégie sur le patrimoine, sont juridiquement employées par Foncière des Murs, ce qui limite le risque lié à la dépendance de Foncière des Régions.

Dans le cadre de son développement à l'étranger, Foncière des Murs s'appuie maintenant systématiquement sur des prestataires locaux externes que ce soit pour le property management ou pour la gestion comptables et fiscale, lui permettant également d'avoir une meilleure connaissance des pratiques et réglementations locales applicables.

#### 1.6.1.4.2. Risques de conflits d'intérêts potentiels

Foncière des Murs pourrait être théoriquement exposée au risque de conflit d'intérêts avec les sociétés du groupe Foncière des Régions, tant en matière d'acquisition que de gestion d'actifs immobiliers ou avec tout autre actionnaire de Foncière des Murs.

La société estime que l'organisation du groupe Foncière des Régions autour de sociétés dédiées ayant une compétence spécifique permet de limiter le risque de conflits d'intérêts :

- les bureaux en France pour Foncière des Régions
- les bureaux en Italie pour Beni Stabili
- les logements en Allemagne pour Immeo (société non cotée)
- les murs d'exploitation pour Foncière des Murs

D'autre part, le règlement intérieur du Conseil de Surveillance prévoit une procédure de prévention des conflits d'intérêt. En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier visé par ledit conflit, le membre concerné doit immédiatement en avvertir la société, restituer les pièces en sa possession et ne pas participer aux délibérations du Conseil ou Comité.

#### 1.6.1.4.3. Risques juridiques liés au statut de société en commandite par actions

FDM Gestion est l'unique associé commandité et gérant de Foncière des Murs.

Par conséquent, la société est liée pour la gestion de ses actifs à FDM Gestion pour une durée significative, quelle que puisse être l'évolution de cette société, de ses dirigeants, de ses collaborateurs, de ses moyens, de ses performances et de sa stratégie.

Les principes de fonctionnement des sociétés en commandite par actions et les pouvoirs de l'associé commandité de la société sont décrits dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au chapitre 4.2, et au paragraphe 5.1.1.11., « Droits et statuts des associés commandités ».

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société.

Il ressort des dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et des statuts de la société que la révocation du gérant ne peut être décidée que par une décision unanime des associés commandités, donc avec son propre accord, ou, de manière exceptionnelle, par une décision du tribunal de commerce pour une cause légitime, à la demande de tout associé ou de la société elle-même. Ainsi, il serait particulièrement difficile pour les associés commanditaires de la société de mettre fin aux fonctions du gérant contre son accord.

En contrepartie, FDM Gestion, associé commandité et gérant, est indéfiniment responsable du passif de la société.

---

## 1.6.2. POLITIQUE D'ASSURANCE

Les actifs immobiliers de Foncière des Murs et de ses filiales sont couverts au titre des dommages immobiliers et des conséquences pécuniaires pouvant incomber au propriétaire non occupant du fait de sa responsabilité civile suivant les programmes d'assurance ci-dessous énoncés :

### 1.6.2.1. Assurances « Dommages aux biens » et « Responsabilité civile »

Les actifs immobiliers, propriété de la société Foncière des Murs et de ses filiales, se caractérisent par une forte dispersion géographique mettant ainsi Foncière des Murs à l'abri d'un seul sinistre affectant simultanément tout son patrimoine.

La majeure partie des risques encourus par les partenaires exploitant les portefeuilles hôteliers, de santé, de restauration et de loisirs, propriété de Foncière des Murs, sont couverts au travers de programmes d'assurances garantissant les risques de dommages y compris dommages à l'immeuble en valeur à neuf de reconstruction, pertes d'exploitation, pertes de loyers et responsabilité civile. Ces risques sont couverts par des assureurs de premier plan et de notoriété mondiale : AXA France IARD, ALLIANZ, MMA, CHUBB...

En matière de dommages, les couvertures prises permettent de garantir les pertes et indemnités consécutives à un sinistre total qui frapperait l'actif le plus important du portefeuille de Foncière des Murs. Foncière des Murs étudie annuellement les garanties souscrites par l'exploitant pour son compte et souscrit également suivant les portefeuilles, ses propres polices Dommages aux Biens.

Concernant les montants des garanties en matière de responsabilité civile, Foncière des Murs a fait le choix de souscrire en sa qualité de propriétaire des murs non occupant et indépendamment des garanties souscrites par les exploitants, des garanties étendues en « Responsabilité Civile Immeuble » pouvant lui incomber en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non, causés à des tiers, mais également en raison de dommages de pollution résultant d'un accident et imputable à l'immeuble. Par ailleurs, les garanties souscrites par Foncière des Murs seraient complétées si nécessaire par les garanties responsabilité civile apportées par le contrat groupe souscrit par Foncière des Régions pour son propre compte et celui de ses filiales.

### 1.6.2.2. Assurances corporate

Foncière des Murs et ses filiales bénéficient auprès d'AIG des garanties d'une police groupe souscrite par Foncière des Régions, couvrant la responsabilité civile personnelle de ses dirigeants et mandataires sociaux. La responsabilité civile générale et professionnelle de Foncière des Murs et de ses filiales est couverte auprès des compagnies Liberty Mutual et Ace Europe suivant les garanties d'un programme d'assurance groupe souscrit par Foncière des Régions pour son propre compte et celui de ses filiales.

Pouvant être amenée à intervenir pour compte de tiers en gestion immobilière, FDM Gestion Immobilière est assurée spécifiquement en responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie AIG dans le cadre de la loi Hoguet.

Concernant les dispositions prises notamment contre les risques de fraude, d'actes de malveillance-malversations informatiques et autres, Foncière des Murs bénéficie des garanties du contrat souscrit par la holding du groupe. Ce dispositif a été complété en 2017 par la souscription d'un programme d'assurance groupe spécifique aux risques cyber permettant de bénéficier de l'ensemble des garanties d'assurances aujourd'hui disponibles sur le marché de l'assurance.

En cas d'événements pouvant atteindre son image et sa réputation, Foncière des Murs bénéficie également des garanties apportées par le contrat d'assurance souscrit par Foncière des Régions lui permettant d'utiliser les services d'un cabinet de relations spécialisé en communication de crise.



### 1.6.3. RISQUES FINANCIERS LIES AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La stratégie développement durable de Foncière des Murs, et notamment ses enjeux climat les plus significatifs, sont retracés dans le chapitre 2 du présent document de référence détaillant les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Foncière des Murs en cohérence avec l'objectif 2°C, issu de la COP21 (Conférence des Parties de décembre 2015), et présente (comme chaque année) un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité. Il répond notamment aux obligations portant sur le reporting RSE (article 225 loi Grenelle 2 - décret du 24 avril 2012) et anticipe les dispositions du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières par certaines grandes entreprises et certains groupes d'entreprises. Il répond également aux dispositions de l'article 173 de la LTECV et à son décret du 29 décembre 2015, en rassemblant les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité ainsi que l'analyse des conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit. Ce reporting présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO2 liées à l'usage des bâtiments et impactées par l'évolution des conditions climatiques. Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme et feront progressivement l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Les actions d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires visent à maîtriser ces risques. Ce reporting s'inscrit enfin dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies. Il fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (cf. chapitre 2.8).

Ces informations sont également contenues dans le Rapport développement durable de Foncière des Murs ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)).

### 1.6.4. ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE

#### 1.6.4.1. Objectifs, périmètre et référentiel en matière de contrôle interne et de management des risques

##### 1.6.4.1.1. Objectifs et limites

Foncière des Murs, de par son activité de foncière cotée spécialisée dans la détention et le développement de murs d'exploitation, est exposée à différentes natures de risques, plus amplement décrits en partie 1.6 sur les facteurs de risques.

Pour faire face à ces risques potentiels, inhérents à son activité, Foncière des Murs a mis en place un dispositif de contrôle interne adapté à son activité. Ce dispositif contribue à la fiabilité des données et à l'efficacité des équipes.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois, aux règlements, et aux procédures internes
- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux
- les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés
- les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif de contrôle interne, même s'il ne peut pas, par définition, donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

Foncière des Murs bénéficie par ailleurs de différentes prestations de la part de Foncière des Régions, principalement en matière de systèmes d'informations, ressources humaines, finance, support juridique, comptabilité, gestion locative, ingénierie immobilière, audit et contrôle internes. Ces prestations sont encadrées par des conventions.

##### 1.6.4.1.2. Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités gérées par Foncière des Murs.

Ce périmètre comprend notamment les participations de 50% de Foncière des Murs dans Foncière Développement Tourisme, de 20% dans les OPCI Iris Invest et Camp Invest, de 50,20% dans l'OPCI B2 Hotel Invest. Depuis l'acquisition à 100% de FDM Management, fin janvier 2018, cette société ainsi que ses filiales rentrent dans le périmètre de couverture de revue du contrôle interne, ainsi les audits, formations et plans d'action sont en cours de mise en place.

Cette société disposait précédemment de son propre dispositif de contrôle interne.

##### 1.6.4.1.3. Référentiel

Foncière des Murs s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, sur le rapport du groupe de travail « Comité d'Audit » de l'AMF publié en juillet 2010, et sur les études complémentaires de l'AMF, tant pour la rédaction du présent rapport, que pour l'actualisation de son dispositif de contrôle interne. Ce référentiel AMF s'inspire de celui du COSO (Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Il comprend un ensemble de moyens, de procédures et d'actions qui doivent permettre à la société de :

- contribuer à la maîtrise et l'efficacité des activités et à l'utilisation efficiente de ses ressources,
- prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

#### 1.6.4.2. Les composantes du dispositif de contrôle interne

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Foncière des Murs s'appuie notamment, sur les cinq composantes suivantes :

##### 1.6.4.2.1. Une organisation structurée

Le dispositif de contrôle interne forme un cadre dédié à la réalisation des objectifs. Cette organisation s'appuie sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

### Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Les délégations et subdélégations de pouvoirs sont mises à jour à chaque évolution de l'organisation. Le Gérant transfère ainsi une fraction des pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégataire, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées, et disposant des moyens nécessaires pour le faire.

Cette délégation permet une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant.

### Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les différents progiciels mis en œuvre apportent aux équipes de Foncière des Murs les fonctionnalités adaptées à ses activités.

La sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- des plafonds de décaissements par personne et une double signature au-delà de ces plafonds,
- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements.

Ces dispositions sont actualisées dans le cadre des évolutions d'organisation.

La sécurité de l'infrastructure et du Système d'Information est assurée par les dispositifs suivants :

1. Un plan de secours existant permet de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'information grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs.
2. Un plan de continuité d'activité est opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la Direction des Systèmes d'Information et de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Il couvre les points suivants :
  - Le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non-fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement avec le prestataire, pour s'assurer de l'efficacité du dispositif.
  - Le secours utilisateurs, en cas d'incident sur un immeuble d'exploitation entraînant une impossibilité pour les collaborateurs de travailler sur leur lieu de travail.
3. Des tests annuels d'intrusion sont effectués par une société prestataire spécialisée afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'information. L'ensemble des recommandations émises lors des tests fait l'objet d'un suivi régulier jusqu'à leur mise en œuvre.
4. Une cartographie des risques cyber a été réalisée en 2016, avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans ce domaine. Celle-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le groupe ; des recommandations sont en cours de mise en place pour renforcer la maîtrise du risque. A la suite de la cartographie, Foncière des Régions a souscrit une assurance cyber, plus amplement décrite dans le paragraphe sur la politique d'assurance 1.6.2.
5. Des formations et sensibilisations aux risques cyber sont réalisées auprès de l'ensemble des collaborateurs du groupe, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter.
6. Une Charte informatique est diffusée et annexée au règlement intérieur. La Charte est avant tout un code de bonne conduite, elle précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques et rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants. Elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation (notamment la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés), afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet. Elle participe à l'intégrité du système d'information, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements.

### Des procédures actualisées, validées et diffusées

Les procédures sont rédigées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne en étroite collaboration avec les opérationnels concernés directement par leur application, ou indirectement dans le cadre d'actions transverses avec d'autres services.

Environ soixante dix procédures décrivent les risques et les points de contrôles des processus sensibles et maîtrisables.

Les procédures sont présentées sous la forme de logigrammes qui mettent en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser ;
- les rôles et les responsabilités de chacun (traitement, contrôle, validation, information, archivage) ;
- les points de contrôles exercés dans le cadre des processus métiers ainsi que les contrôles automatiques ;

Toute procédure, qu'il s'agisse d'actualisation, de nouvelle procédure, ou d'abrogation est validée par un comité ad hoc. Il est composé de membres représentant les différents métiers de l'entreprise (opérationnels et supports) choisis en fonction de leur expertise et de leur connaissance du fonctionnement de l'entreprise. Ses décisions ne sont valables qu'à la condition qu'au moins deux membres du Comité de Direction participent à ses délibérations.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, toute procédure nouvelle ou toute autre procédure est co-signée par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, et par le membre du Comité de Direction de rattachement de la procédure.

## Démarche de progrès et de formation des collaborateurs

Les procédures sont actualisées régulièrement pour tenir compte :

- de nouveaux risques endogènes, liés à l'actualisation de la stratégie et des objectifs de Foncière des Murs ; ou exogènes, liés à l'évolution de tous types de réglementation ou contrainte externe,
- des recommandations issues des missions d'audits internes et externes,
- des nouveaux risques identifiés par les utilisateurs, notamment ceux rapportés dans la « Base incidents »,
- de la transposition de nouveaux processus, ou de règles nouvelles dans les processus existants,
- de l'évolution des organigrammes.

Lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur est reçu entre autres par la Direction de l'Audit et Contrôle Internes qui lui présente le rôle du département ainsi que les procédures afférentes à son métier.

De plus, la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes organise des sessions de formations dites « Matinales du process » qui ont pour objectif de :

- présenter les éléments du dispositif de Contrôle interne, dont les chartes internes,
- préciser le contenu des réglementations spécifiques à chaque métier,
- focaliser l'attention des participants sur les procédures propres à chaque direction ou métier,
- expliquer les processus anti-blanchiment et anti-corruption,
- rappeler les missions du déontologue.

Ces formations sont organisées sur un mode interactif (échange collectif, exercices pratiques et théoriques), permettant ainsi aux participants de s'approprier les procédures de façon à pouvoir les appliquer en situation réelle.

## Des bonnes pratiques communément admises

Foncière des Murs ayant placé au rang de ses valeurs le respect des procédures internes, des règles de déontologie professionnelle et d'éthique morale, il était important de formaliser l'ensemble des règles de comportement et de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, ses collaborateurs, ses dirigeants, ses mandataires sociaux et ses partenaires.

Pour ce faire, Foncière des Murs a renforcé son dispositif avec :

### Une Charte éthique

- Elle rappelle les principales valeurs et règles éthiques de la société dont la prévention des délits d'initiés, la confidentialité des informations ainsi que la prévention des conflits d'intérêt.
- Elle est publiée sur le site intranet et relayée à tous les niveaux hiérarchiques en particulier auprès de chaque nouveau collaborateur lors de sa prise de fonction et de son parcours d'intégration.
- Au cours de l'année 2015, la charte éthique du groupe a été revue et communiquée à l'ensemble des collaborateurs, pour prendre en compte les nouveaux dispositifs mis à disposition en matière de compliance et d'éthique (système d'alerte, cellule d'écoute psychologique...), renforcer la partie relative aux conflits d'intérêt et préciser les règles et principes s'appliquant aux collaborateurs.
- En 2016, la société a procédé à des formations sur les grands principes de la Charte éthique.

### Un Compliance Officer

Depuis 2018, la société a créé, au sein de la Direction Audit et Contrôle Interne, une fonction de Compliance Officer dont les principales missions sont de s'assurer de la conformité, du respect des lois concernant l'éthique, la compliance et la lutte contre la fraude et la corruption, plus particulièrement le respect de la loi Sapin 2, la nouvelle réglementation sur la protection des données, la lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent. Le compliance Officer s'occupe des sujets à l'échelle européenne en lien avec les réglementations locales des pays.

### Un déontologue

En France, le Secrétaire Général de Foncière des Régions remplit aujourd'hui la mission de déontologue. Il veille, en liaison avec la Direction Générale de Foncière des Murs, à la bonne compréhension de la charte. Il peut être consulté directement, en toute confidentialité, par tout collaborateur qui rencontre des difficultés ou s'interroge sur la délimitation ou l'application des règles existantes.

### Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance

- Il rappelle la définition (et la sanction) du délit d'initié (art. L. 465-1 du Code monétaire et financier) ainsi que la sanction de l'utilisation d'informations privilégiées (art. L. 621-15 du Code monétaire et financier).
- Il fixe les règles de fonctionnement du Conseil conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, et notamment, les règles déontologiques s'imposant aux membres du Conseil de Surveillance.

## 1.6.4.2.2. Une information intra-groupe pertinente et fiable

Afin de permettre la circulation des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise, des réunions sont organisées au niveau des directions fonctionnelles et opérationnelles : réunions de service, réunions mensuelles d'activité. La Direction de l'Audit et du Contrôle Internes participe aux réunions d'activités.

## 1.6.4.2.3. Management des risques

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au-delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil de Surveillance et de ses comités spécialisés :

- les acquisitions et les cessions

- les financements à moyen et long terme
- les business plans et les objectifs budgétaires
- les principales décisions stratégiques

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Gérant.

### **Cartographie des risques**

Comme évoqué dans la partie 1.6 Facteurs de Risques, Foncière des Murs réalise, tous les deux à trois ans, depuis depuis 2009 des cartographies des risques lui permettant d'avoir une meilleure connaissance des risques pouvant impacter les résultats de l'entreprise, de suivre leur évolution et de renforcer leur maîtrise.

### **Mise à disposition d'une « base incidents »**

Une « Base incidents » est en place depuis fin 2013, permettant aux managers et à la Direction Générale d'avoir une vision prospective du risque et de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques potentiels et de gestion des incidents avérés pour éviter leur survenance ou leur répétition et en contenir les conséquences.

Le déploiement de cette Base incidents donne aux collaborateurs de Foncière des Murs les moyens d'appréhender qualitativement et quantitativement les risques, en se fixant pour objectifs de :

- accompagner les collaborateurs dans la gestion des incidents, notamment ceux n'étant encore jamais survenus
- caractériser ces incidents en évaluant leurs impacts financiers
- collecter et historiser les données permettant de quantifier les risques
- produire des états d'analyse et de synthèse
- proposer des solutions pour contenir ces risques et leur éventuelle survenance ou répétition
- allouer éventuellement les ressources nécessaires
- doter ainsi Foncière des Murs d'un outil de pilotage « au quotidien » des risques.

Au cours de l'année 2017, une dizaine d'incidents a ainsi été relevée, chacun d'entre eux faisant l'objet de plans d'actions et de suivis particuliers.

### **Élaboration d'un « manuel de contrôle interne »**

Le « manuel de contrôle interne » a pour objectif d'améliorer l'efficacité de la gouvernance du contrôle interne et du management des risques.

Il a été élaboré par la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes en vue de relier, dans un même document l'objectif « gestion des risques » à la notion de « contrôle des risques ».

Il met en avant les dernières évolutions du dispositif de contrôle interne en matière de suivi des recommandations, de l'application des procédures et des normes fixées par l'AMF concernant la gouvernance, le management des risques et des éléments clés liés aux systèmes d'information.

### **Description et analyse des risques pouvant impacter les résultats**

Les principaux risques opérationnels sont détaillés dans le paragraphe 1.6.1 « Facteurs de risque et mesures de réduction » du présent Document.

#### **1.6.4.2.4. Des activités de contrôle proportionnées aux risques**

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, sont conçues pour maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.

### **Contrôle des risques sur investissements, cessions, et financements**

Les investissements et cessions d'immeubles, les cessions de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties sont autorisés par le Conseil de Surveillance, dès lors que ces opérations excèdent les montants d'autorisations prévus dans le Règlement Intérieur.

Les projets majeurs, les développements en cours, et les rapports d'activités sont présentés mensuellement au Gérant par chacun des responsables concernés.

Les procédures qui encadrent ces activités sont régulièrement revues et actualisées puis diffusées à l'ensemble des collaborateurs concernés.

### **Contrôle des activités récurrentes**

Les points de contrôles des activités récurrentes portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les recettes budgétées
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs
- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charges de personnels, expertises, asset management, etc.)
- respecter le budget des coûts supports (ressources humaines, systèmes d'information, communication, locaux, etc.).

Le respect du budget des charges d'assurances, des frais généraux, des frais juridiques etc., est de la responsabilité de la Direction Générale. Le contrôle du respect des budgets est effectué par le contrôleur de gestion.

Les points de contrôles des activités de gestion locative et d'ingénierie immobilière portent sur :

- la délivrance des services prévus par les conventions
- la réalisation des recettes budgétées
- la maîtrise des charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charge de personnel, frais de mission et représentation...)
- le respect du budget des coûts supports (ressources humaines, systèmes d'information, communication, locaux, etc.).

#### Processus de reporting

Le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du contrôle de gestion, ainsi que les indicateurs et les tableaux de bord, sont examinés lors de réunions mensuelles d'activités. Par ailleurs, les équipes d'asset management de Foncière des Murs reçoivent trimestriellement des reportings de la part de leurs prestataires étrangers. Elles se réunissent régulièrement avec FDR Property pour la gestion locative et l'ingénierie immobilière en France, Immeo Wohnen Services pour les actifs gérés en Allemagne, les property managers de premier plan pour les actifs situés à l'étranger (Pays-Bas, Belgique, Espagne, Portugal) ainsi que Foncière des Régions Développement pour les grands projets immobiliers.

#### 1.6.4.2.5. Dispositif de contrôle interne

##### Organisation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

Ce dispositif est organisé autour des trois lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :

- Le dispositif de contrôle interne visant la maîtrise des processus du groupe. Chaque direction opérationnelle et chaque direction fonctionnelle, tant au sein de Foncière des Régions que de ses filiales, est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne. Cela permet de maîtriser les activités, de veiller à l'efficacité des équipes et à l'utilisation efficiente des ressources. Ce dispositif de contrôle interne évolue en permanence pour être cohérent avec la stratégie, les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque définis par Foncière des Régions.
- Le dispositif de gestion des risques visant à identifier les risques majeurs, les évaluer et s'assurer d'un degré de maîtrise satisfaisant pour l'entreprise.
- L'Audit Interne, qui évalue, à travers ses missions spécifiques, le fonctionnement des dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques. Il rend compte directement à la Direction Générale ainsi qu'au Comité d'Audit et indirectement au Conseil de Surveillance.

##### Evaluation du dispositif de Contrôle interne

Fin 2011, Foncière des Régions a fait procéder à une évaluation du dispositif de contrôle interne par un prestataire spécialisé, qui a rencontré l'ensemble des dirigeants de la société ainsi que le Directeur des Systèmes d'Information, et a procédé à une analyse du dispositif, relevant les points forts et les points d'améliorations à mettre en place. À la suite de ces travaux, un plan d'actions a été validé par la Direction Générale, puis mis en place.

En complément de l'évaluation du dispositif par un prestataire spécialisé, des questionnaires d'auto-évaluation, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, sont revus avec les directions concernées et plus particulièrement ceux portant sur les processus de production des états comptables et financiers, ainsi que les processus de la Direction des Systèmes d'Information.

Enfin, chaque année, la conformité du contrôle interne de Foncière des Régions SGP (société de gestion d'OPCI) est auditée par un cabinet indépendant.

#### 1.6.4.3. Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Foncière des Murs et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- la conformité à la réglementation des comptes et des informations comptables et financières
- la fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché
- l'application des instructions fixées par la Direction Générale
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables.

##### 1.6.4.3.1. Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Foncière des Murs s'étend à l'ensemble de ses filiales.

##### 1.6.4.3.2. Acteurs

###### Les organes de gouvernance

En tant que société consolidante, Foncière des Murs définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus est assurée par la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions.

Les principaux acteurs concernés sont :

- le Gérant de Foncière des Murs qui arrête les comptes
- le Conseil de Surveillance et le Comité d'Audit, qui les examinent.

Le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil de Surveillance, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

###### Risques sur la production des informations comptables et financières

La qualité du processus de production des états financiers provient notamment :

- de la formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes
- du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation
- de la validation et de l'actualisation des schémas comptables
- de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du contrôle de gestion
- des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat
- de la séparation des tâches entre les pouvoirs d'engagement (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) et les activités d'enregistrement comptable
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales, lors de chaque clôture, afin de s'assurer que les principes et méthodes comptables du groupe sont corrects et homogènes
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Par ailleurs, chaque événement structurant, portant soit sur des sociétés, soit sur des portefeuilles, fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « comptabilité sociale » de la Direction des Comptabilités, analysant ses impacts dans les comptes sociaux des entités, ainsi que dans les comptes consolidés.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Foncière des Murs de se consacrer davantage :

- à la validation des budgets opérationnels et financiers
- aux contrôles de cohérence des informations financières concernant les activités à l'étranger
- aux provisions pour risques et charges
- à l'enregistrement des actifs et passifs à leur juste valeur
- aux traitements des opérations de cessions et d'acquisitions
- aux contrôles des opérations effectuées dans le cadre des conventions internes.

### Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques à ses filiales françaises et étrangères.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des différentes activités opérationnelles et financières de Foncière des Murs. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasses.

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Direction des Comptabilités.

Des instructions, diffusées bien avant la date de clôture, informent par ailleurs les différents autres contributeurs des données à transmettre et des dates à respecter.

### Les revues indépendantes

Au sein des services comptabilité de Foncière des Murs et de ses filiales, les travaux comptables réalisés par les collaborateurs du service font l'objet d'une revue par les responsables comptables. Le traitement comptable des opérations complexes et les travaux d'arrêté sont validés par le Directeur des Comptabilités lors des réunions de préparation de la clôture des comptes sociaux et consolidés.

### Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Gérant transmet les comptes au Conseil de Surveillance qui prend connaissance du compte rendu du Président du Comité d'Audit.

Le Gérant définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du Conseil de Surveillance.

Foncière des Murs applique les « *best practices recommendations* » de l'EPRA, notamment pour présenter ses états financiers et harmoniser ses indicateurs. Cette présentation ne modifie pas les principes de comptabilisation de Foncière des Murs, mais apporte une meilleure lisibilité, notamment des résultats opérationnels de location, d'activités annexes, des produits de cessions, du résultat net récurrent et de l'actif net réévalué, et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

Avant publication des résultats semestriels, annuels et des informations trimestrielles, Foncière des Murs s'astreint à une « *quiet period* » pendant laquelle la société s'abstient de contacter les analystes et les investisseurs.

L'information financière et comptable de Foncière des Murs est mise en forme par la Direction Financière de Foncière des Régions, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et pratiques de communication financière » rédigé par l'Observatoire de la communication financière sous l'égide de l'AMF.

#### 1.6.4.4. Perspectives 2018

En 2018, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, identification, appréhension et couverture des risques au sein de la société. Elle veillera particulièrement à poursuivre ses diligences notamment sur les activités et les marchés nouveaux pour la société et à suivre le respect des nouvelles réglementations en matière de lutte anti fraude et corruption ainsi que la protection des données personnelles.

## 1.7. Actionnariat au 31 décembre 2017

Rassemblé autour d'une stratégie de détention à long terme d'actifs spécialisés dans les secteurs de l'hôtellerie et des commerces d'exploitation, exploités par des leaders de leur secteur, l'actionnariat de Foncière des Murs réunit les groupes Crédit Agricole Assurances, Assurances du Crédit Mutuel, Generali Vie et Cardif Assurance Vie aux côtés de Foncière des Régions.

Suite à l'opération de rapprochement définitivement réalisée le 24 janvier 2018 entre Foncière des Murs et sa filiale FDM Management SAS, spécialisée dans la détention d'actifs hôteliers en murs & fonds, l'actionnariat de la Société s'est renforcé en janvier 2018 avec l'entrée de nouveaux actionnaires au capital : la Caisse des dépôts et Consignations, Sogecap (groupe Société Générale) et Spirica (groupe Crédit Agricole). Cette opération est plus explicitement détaillée au chapitre 3.7.

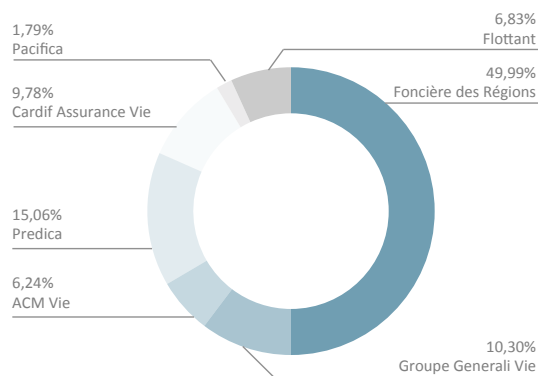
### 1.7.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le capital de la société s'élevait à 296 415 852 €. Il était composé de 74 103 963 actions d'une valeur unitaire nominale de 4 €.

La réalisation définitive d'une augmentation de capital le 28 mars 2017 avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant total de 200 080 692 euros (soit 37 051 980 euros de nominal et 163 028 712 euros de prime d'émission) et le paiement d'un dividende exceptionnel en actions représentant une augmentation de capital d'un montant total de 111 094 751,13 € (soit 17 796 516 euros de nominal et 93 298 235,13 euros de prime d'émission) a entraîné la création de 13 712 124 actions de la Société au cours de l'exercice 2017. En conséquence, à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2017, le capital de la société s'élève à 351 264 348 €. Il est composé de 87 816 087 actions de 4 € de valeur nominale chacune.

Conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 et de l'article 9 des statuts, chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

L'actionnariat au 31 décembre 2017 se présente de la façon suivante :



Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions / Droits de vote	Pourcentage
FONCIÈRE DES RÉGIONS	43 907 730	49,99 %
PREDICA	13 220 725	15,06 %
GROUPE GENERALI VIE	9 045 516	10,30 %
CARDIF ASSURANCE VIE	8 588 060	9,78 %
ACM VIE	5 483 232	6,24 %
PACIFICA	1 571 739	1,79 %
FLOTTANT	5 996 642	6,83 %
AUTODÉTENTION	2 443	/
<b>Total</b>	<b>87 816 087</b>	<b>100 %</b>

### 1.7.2. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Au 31 décembre 2017 (avant opération de rapprochement), le capital et les droits de votes de la Société sont répartis comme suit :

	31/12/2017			31/12/2016			31/12/2015		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
FONCIÈRE DES RÉGIONS	43 907 730	49,99	49,99	36 982 436	49,91	49,91	31 974 123	43,15	43,15
PREDICA	13 220 725	15,06	15,06	11 127 859	15,02	15,02	11 127 859	15,02	15,02
GROUPE GENERALI VIE	9 045 516	10,30	10,30	7 619 193	10,28	10,28	7 619 193	10,28	10,28
CARDIF ASSURANCE VIE	8 588 060	9,78	9,78	7 559 812	10,20	10,20	7 559 812	10,20	10,20
ACM VIE	5 483 232	6,24	6,24	4 946 485	6,68	6,68	7 419 727	10,01	10,01
PACIFICA	1 571 739	1,79	1,79	1 654 189	2,23	2,23	1 654 189	2,23	2,23
FLOTTANT	5 996 642	6,83	6,83	4 211 734	5,68	5,68	6 746 399	9,11	9,11
AUTODETENTION	2 443	-	-	2 255	-	-	2 661	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>87 816 087</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>74 103 963</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>74 103 963</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### 1.7.3. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS ET DÉCLARATIONS D'INTENTION

#### Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2017, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
CARDIF ASSURANCE VIE	20 octobre 2017	/	/	10%	10%	8 588 060	8 588 060	9,78%	9,78%
PACIFICA	20 octobre 2017	/	/	/	2%	1 571 739	1 571 739	1,79%	1,79%
Groupe CREDIT AGRICOLE ASSURANCE ET CREDIT AGRICOLE SA	20 octobre 2017	/	/	/	17%	14 792 464	14 792 464	16,84%	16,84%
SOGECAP	20 octobre 2017	/	1%	/	/	1 511 782	1 511 782	1,72%	1,72%

#### Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2017. Cependant suite à la réalisation des opérations le 24 janvier 2018, décrites au chapitre 3.7, la société CARDIF ASSURANCE VIE a publié le 30 janvier 2018, la présente déclaration d'intention conformément à l'article L.233-7 VII du Code de commerce :

« La société Cardif Assurance Vie déclare :

- L'attribution des 2 943 234 actions FONCIERE DES MURS à Cardif Assurance Vie résulte de la fusion entre Foncière des Murs et FDM MANAGEMENT SAS. En conséquence, le franchissement de seuil ne résulte pas d'une acquisition et n'a nécessité aucun financement.
- Cardif Assurance Vie n'agit de concert avec aucune entité.
- Cardif Assurance Vie, en tant qu'investisseur, envisage d'accroître sa participation dans Foncière des Murs en fonction des conditions et des opportunités de marché.
- Cardif Assurance Vie n'envisage pas d'acquérir le contrôle de Foncière des Murs.
- Cardif Assurance Vie n'envisage pas de modifier la stratégie de Foncière des Murs.
- Cardif Assurance Vie n'envisage aucune des opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF.
- Cardif Assurance Vie n'est partie à aucun accord ou instrument financier visé au 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce.
- Cardif Assurance Vie n'est partie à aucun accord de cession temporaire des actions et/ou droits de vote Foncière des Murs.
- Cardif Assurance Vie est administrateur au conseil de surveillance de Foncière des Murs.
- Cardif Assurance Vie n'entend pas demander la nomination d'autres représentants. »

### 1.7.4. ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les opérations sur le capital de la Société (y compris celles résultant de l'opération de rapprochement réalisée le 24 janvier 2018), opérées depuis cinq ans sont détaillées ci-après :

Dates	Nature	Nombre de titres	Nominal (€)	Opérations			Nombre de titres	Montants successifs du capital (€)
				Prime d'émission (€)	Prime de fusion (€)	Prime d'apport (€)		
21 novembre 2014	Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	9 880 528	39 522 112	158 088 448			74 103 963	296 415 852
28 mars 2017	Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	9 262 995	37 051 980	163 028 712			83 366 958	333 467 832
19 mai 2017	Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions	4 449 129	17 796 516	93 298 235			87 816 087	351 264 348
24 janvier 2018	Augmentation de capital suite à la réalisation définitive de la fusion absorption de la société FDM Management SAS par la Société	17 460 738	69 842 952	/	351 367 826		105 276 825	421 107 300
24 janvier 2018	Augmentation de capital suite à la réalisation définitive de l'apport des parts sociales de la SCI HOTEL PORTE DOREE	975 273	3 901 092			19 554 224	106 252 098	425 008 392



### 1.7.5. INFORMATIONS RELATIVES À L'AUTOCONTRÔLE ET AU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

L'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 a autorisé la société, en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à opérer sur ses propres actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10% du capital social pour une période de dix-huit mois.

Ce programme de rachat d'actions présente les caractéristiques suivantes :

- Le prix maximum est de 30 € par action.
- Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 200 000 000 €.
- Les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est à dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des objectifs suivants :
  1. la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
  2. la conservation et la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport ;
  3. l'annulation d'actions ;
  4. la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ;
  5. l'utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf en période d'offre publique.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016, dont le bilan fait état au 7 avril 2017 de 1 456 actions auto-détenues par la société, issues du contrat de liquidité.

L'Assemblée Générale a conféré tous pouvoirs au Gérant, notamment à l'effet de passer tous ordres de Bourse ou hors marché, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de cette autorisation.

Le présent programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Gérant en date du 7 avril 2017.

Les conditions de mise en œuvre du nouveau programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site Internet de la société le 7 avril 2017.

La totalité des achats et ventes a été effectuée dans le cadre du contrat de liquidité conclu par la société avec Natixis depuis le 20 avril 2012.

Les échanges mensuels pour l'exercice 2017 s'établissent comme suit :

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 8 avril 2016	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Janvier	6 138	26,56	3 994	26,58
Février	5 129	27,40	5 289	27,68
Mars	4 605	27,40	7 546	27,66
Du 1 <sup>er</sup> au 7 avril	1 501	29,48	1 413	29,36

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 7 avril 2017	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Du 10 avril au 30 avril	5 651	26,43	3 786	26,44
Mai	4 606	25,68	5 207	26,16
Juin	3 692	26,86	4 326	27,08
Juillet	2 956	26,56	2 582	26,67
Août	3 886	26,42	4 322	26,50
Septembre	3 078	27,40	4 079	27,46
Octobre	4 048	28,51	1 770	28,55
Novembre	4 479	28,54	3 098	28,72
Décembre	2 857	28,52	5 026	28,92

En conséquence au cours de l'exercice 2017, la Société a procédé au titre du contrat de liquidité à l'acquisition de 52 626 de ses propres actions au prix moyen de 27,19 € par action, et à la cession de 52 438 de ses propres actions au prix moyen de 27,39 € par action.

Aucune annulation d'actions n'est intervenue pendant l'exercice écoulé.

Foncière des Murs détenait ainsi, au 31 décembre 2017, 2 443 de ses propres actions qui représentent 0,003 % du capital social, évaluées au cours d'achat à 69 918,66 € (soit 28,62 € par action) représentant une valeur nominale de 9 772 €.

Au titre de l'exercice 2017, les frais de négociation sont de 19 265,10 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 7 avril 2017 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale du 6 avril 2018.

### 1.7.6. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS DE LA SOCIETE

Néant.

### 1.7.7. OPERATIONS REALISEES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LES PERSONNES LIEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

Mandataires sociaux	Achats d'instruments financiers	Valeur moyenne	Ventes d'instruments financiers	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31 décembre 2017
M. KULLMANN	/	/	/	/	2 264
M. ESTÈVE	/	/	/	/	790
Mme DEBRUS	/	/	/	/	6
FDR PARTICIPATIONS					1
Mme PIGNOL	/	/	/	/	0
FONCIÈRE DES RÉGIONS					
	4 629 630 actions*	21,60 €	/	/	43 907 730
	2 295 665 actions**	24,97 €	1 action prêtée à la société GFR KLEBER		
Mme CAMUS	/	/	/	/	0
GFR KLEBER	1 action prêtée par FONCIERE DES REGIONS	/	/	/	1
PREDICA	1 402 110 actions*	21,60 €	/	/	13 220 725
	690 756 actions**	24,97 €	/	/	
M. CHABAS	/	/	/	/	0
PACIFICA, personne liée à PREDICA	208 427 actions*	21,60 €	393 559 actions	26,50 €	
	102 682 actions**	24,97 €	/	/	1 571 739
ACM VIE	623 256 actions*	21,60 €	393 559 actions	26,50 €	5 483 232
	307 050 actions**	24,97 €	/	/	
M. MORRISSON	/	/	/	/	0
GENERALI VIE	953 367 actions*	21,60 €	/	/	9 045 516
	472 956 actions**	24,97 €	/	/	
M. PEZET	/	/	/	/	0
CARDIF ASSURANCE VIE	952 536 actions*	21,60 €	393 559 actions	26,50 €	8 588 060
	469 271 actions**	24,97 €	/	/	
Mme ROBIN	/	/	/	/	0
M. LUCHET	1	24,97 €	/	/	11

\* Souscription des actions au titre de l'augmentation de capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription réalisée le 28 mars 2017.

\*\* Acquisition des actions suite au versement du dividende en actions décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

Suite à la réalisation définitive le 24 janvier 2018, de la fusion absorption de la société FDM Management SAS par la Société, rémunérée, sur la base d'une parité de 9 actions de la Société pour 29 actions de la société FDM Management SAS, par 17 460 738 actions de la Société, il a été attribué aux mandataires sociaux et personnes liées les actions suivantes :

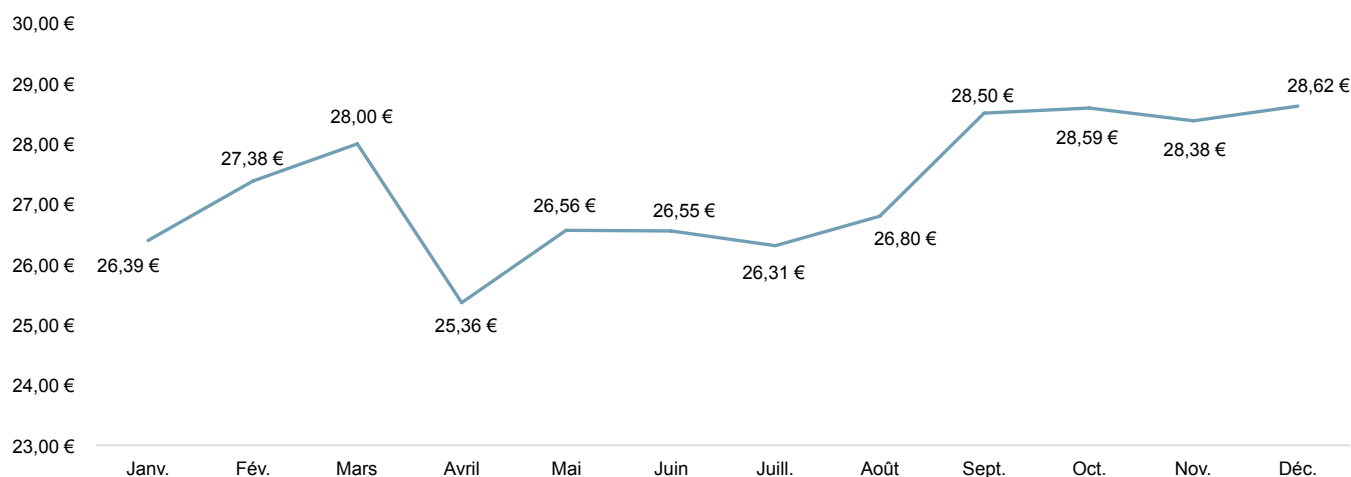
Mandataires sociaux	Actions attribuées le 24 janvier 2018 au titre de la fusion absorption de la société FDM Management SAS	Nombre d'actions détenues au 24/01/2018
FONCIERE DES REGIONS	735 075	44 642 805
PREDICA	2 281 005	15 501 730
SPIRICA, personne liée à PREDICA	662 220	662 220
CARDIF ASSURANCE VIE	2 943 234	11 531 294
ACM VIE	2 943 234	8 426 466
MARO LUX, personne liée à Dominique OZANNE, représentant FDM GESTION, Gérant de la Société	294 318	294 318

## 1.8. Bourse et dividende

### 1.8.1. COURS DE BOURSE AU 31 DECEMBRE 2017

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 28,62 €, portant la capitalisation boursière à 2 513 M€ au 31 décembre 2017.

#### Evolution du cours de l'action Foncière des Murs sur l'année 2017



Les actions de Foncière des Murs sont admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, compartiment A.

Sur l'ensemble de l'exercice 2017, le cours de bourse de l'action Foncière des Murs a évolué comme suit :

	Plus bas cours	Plus haut cours	Nombre de titres échangés	Nombre de séances de cotation
Janvier 2017	25,96	27,24	58 219	22
Février 2017	26,20	28,49	70 908	20
Mars 2017	26,52	28,20	112 307	23
Avril 2017	23,01	30,90	136 388	18
Mai 2017	24,80	27,29	162 514	22
Juin 2017	26,26	27,50	73 179	22
Juillet 2017	26,12	27,00	43 967	21
Août 2017	26,06	26,95	113 041	23
Septembre 2017	26,40	28,79	102 236	21
Octobre 2017	27,98	28,99	64 814	22
Novembre 2017	27,35	29,49	87 498	22
Décembre 2017	28,00	29,39	86 866	20

### 1.8.2. DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

#### 1.8.2.1. Dividendes distribués au cours des cinq dernières années

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2013	64 223 435	1,55 €	0 €	1,55 €
2014	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2015	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2016	74 103 963	Dividende ordinaire : 1,55 € Dividende exceptionnel : 1,55 €	0 €	3,10 €
2017*	106 252 098	1,55 €	0 € ou 0,066 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,55 € ou 1,484 € si option au barème de l'impôt sur le revenu

\* Dividende proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 6/04/2018

Conformément à l'article 208 C II du Code général des impôts, le statut SIIC permet une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales ayant également opté pour le régime SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat courant, 60% des plus-values et 100% des dividendes.

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation.

### 1.8.2.2. Politique de distribution de dividende

Foncière des Murs entend mener une politique active de distribution du cash-flow généré dans l'exercice, répondant ainsi à son objectif de valeur de rendement.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 6 avril 2018 la distribution d'un dividende de 1,55 € par action en circulation. Ce dividende représente un montant global de 164 690 751,90 €, soit 81% du résultat net récurrent.

Il convient de rapprocher le montant de dividende :

- du montant du résultat net récurrent de 161 M€,
- du résultat net récurrent de 1,91 € par action calculé sur la base du nombre moyen d'actions de l'exercice, ce qui permet de mieux apprécier le taux de distribution.

### 1.8.3. ACTIONS DETENUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

Nombre d'actions détenues par les mandataires sociaux exerçant un mandat dans la société Foncière des Régions

	Nombre d'actions Foncière des Régions détenues	
	2017	2016
Monsieur Christophe KULLMANN	67 464*	50 399*
Monsieur Olivier ESTEVE	45 019	36 560

(\*) actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 24 000 actions en usufruit, suite à une donation de la nue propriété.

## 1.9. Informations relatives à la Société et à ses participations

### 1.9.1. ORGANISATION DU GROUPE

La société Foncière des Murs détient des participations directes et indirectes dans 126 sociétés situées en France et à l'étranger.

Les sociétés SNC Foncière Otello, SNC René Clair et Foncière Ulysse détiennent des actifs immobiliers ou des participations dans le secteur de l'hôtellerie, en France et en Belgique. Foncière des Murs a aussi créé en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations un véhicule commun afin de développer des résidences de tourisme en France. Ce véhicule est la société Foncière Développement Tourisme. Elle détient les titres de la société SAS Samoëns qui porte le village Club Med à Samoëns dont la livraison a été faite le 15 décembre 2017. Foncière des Murs détient également des actifs hôteliers en Espagne (17) via des participations acquises en 2017. Foncière des Murs a également une participation dans la société B&B Invest Espagne SLU qui détient quatre hôtels B&B en Espagne.

La société Murdelux, basée au Luxembourg, détient des participations dans les sociétés :

- Portmurs, détentrice d'un Club Med à Da Balaia, au Portugal ;
- Sunparks de Haan, qui détient directement ou via des participations les 4 villages de vacances exploités par Pierre & Vacances en Belgique ;
- B&B Invest Lux 1, B&B Invest Lux 2, B&B Invest Lux 3, B&B Invest Lux 4, B&B Invest Lux 5 et B&B Invest Lux 6 détentrices de 48 hôtels, en Allemagne ;
- NH Amsterdam Center BV qui détient via une participation un hôtel au Pays-Bas ;
- MO Lux One qui détient via des participations deux hôtels en Allemagne.
- H Invest lux qui détient des des hôtels NH en Allemagne
- H Invest lux 2 qui détient une option d'acquisition d'hôtel NH en Allemagne
- Les sociétés Amsterdam Noord et Amersfoort qui détiennent des options d'achats de titres de sociétés détenant un hôtel NH aux Pays-Bas.

Foncière des Murs détient 19,9 % des sociétés IRIS Holding France et OPCI IRIS INVEST 2010 et 20 % de la SCI Dahlia, constituées en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et dédiées à la détention directe ou indirecte d'actifs AccorHotels (secteur hôtellerie).

Foncière des Murs détient 19,9 % de la société OPCI CAMP INVEST constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et dédiée à la détention indirecte d'actifs Campanile (secteur hôtellerie).

Foncière des Murs détient 50,2 % de la société OPCI Foncière B2 Hotel Invest constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel et dédiée à la détention indirecte de 181 hôtels B&B en France. L'OPCI Foncière B2HI a livré deux actifs hôteliers en développement en 2017.

Foncière des Murs détient 50,0% de la société SCI Hôtel Porte Dorée constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôt et Consignation et dédiée au développement d'un hotel Motel One en France.

Foncière des Murs détient 40,7% de la société FDM Management constituée en partenariat principalement avec sociétés ACM Vie, Cardiff, Predica, Sogecap, la Caisse des dépôts et consignation et Maro Lux SARL, et dédiée à l'exploitation d'hôtels en Murs et Fonds.

Foncière des Murs dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009. Ces équipes réalisent des missions d'asset management, centrées sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovation, gestion financière...). Actif par actif, la mission des équipes consiste à créer de la valeur en optimisant le couple rentabilité/risque.

Foncière des Régions assiste Foncière des Murs dans les tâches fonctionnelles suivantes : informatique, financières, de communication, juridique, fiscale, assurances, ressources humaines, services généraux et développement durable.

Le *property management* de Foncière des Murs est principalement assuré par Foncière des Régions Property, filiale de Foncière des Régions. Cette fonction consiste à gérer tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant...).

### 1.9.2. PRISES DE PARTICIPATION

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, nous vous signalons que la société Foncière des Murs a pris des participations au cours de l'exercice dans trois sociétés espagnoles( FDM Rocatierra SLU, Bardiomar SLU et Trade Center Hotel SLU) qu'elle détient à 100%. Elle a également pris des participations, via sa filiales Murdelux, dans les sociétés H Invest Lux, Amsterdam Noord et Amersfoort qu'elle détient également à 100%.

### 1.9.3. RÉSULTATS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le tableau des filiales et participations, établi en application de l'article L. 233-15 du Code de commerce, est présenté en partie 3.5 Annexes aux comptes individuels (paragraphe 3.5.6.6).

### 1.9.4. ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES

Le projet industriel du Groupe Foncière des Murs, consiste à développer une activité de foncière spécialisée dans la détention longue de murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie et des commerces d'exploitation et en conséquence n'effectue pas de travaux de recherche destinés à l'acquisition de brevet et de licence.

### 1.9.5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Consécutivement à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est déroulée le 24 janvier 2018, la société FDM Management SAS a été fusionnée dans Foncière des Murs. La parité d'échange est de 29 actions FDM Management SAS pour 9 actions Foncière des Murs. 17 460 738 actions nouvelles ont été émises.

Concomitamment à la fusion de FDM Management SAS dans Foncière des Murs, la Caisse des Dépôts et Consignations a apporté 50% des titres qu'elle détient au sein de la société SCI Hotel Porte Dorée (actif en développement Motel One). En rémunération de cet apport, 975 273 actions nouvelles Foncière des Murs ont été émises. La société SCI Hotel Porte Dorée est désormais détenue à 100%.

### **1.9.6. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES**

En 2018, Foncière des Murs a pour objectif de poursuivre l'optimisation de sa structure financière, tout en continuant à profiter des opportunités de développement dans le secteur des murs d'exploitation.

### **1.9.7. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS**

Les informations relatives aux parties liées et entreprises liées sont présentées en partie 3.5 – Annexes aux comptes individuels (cf. 3.5.6.3 et 3.5.6.4).

### **1.9.8. POSITION CONCURRENTIELLE**

Depuis sa création en 2004, l'activité de Foncière des Murs dans l'acquisition de murs d'exploitation est devenue de plus en plus concurrentielle et a vu le développement de quelques acteurs spécialisés comme Klémurs, Axa Real Estate et Gécimed.

Forte de son expérience et s'appuyant sur de véritables partenariats développés avec ses clients, Foncière des Murs est l'un des acteurs principaux du marché de l'externalisation de murs d'exploitation.

Foncière des Murs s'est positionnée comme le leader du secteur de l'hôtellerie et est le plus important propriétaire d'hôtels en France. A ce titre, Foncière des Murs est le 1<sup>er</sup> bailleur d'opérateurs hôteliers en Europe (comme AccorHotels, B&B et NH Hotel Group).

Compte-tenu de l'absence d'informations chiffrées communiquées sur le marché par les acteurs concurrents, et connues à la date de publication, nous ne sommes pas en mesure de fournir des comparatifs.

## 1.10. Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre 21 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué par ailleurs.

### À TITRE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2017
2. Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2017
3. Affectation du résultat - Distribution de dividendes
4. Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de Commerce
5. Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de Surveillance
6. Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Estève en qualité de membre du Conseil de Surveillance
7. Renouvellement du mandat de Monsieur Jean Luchet en qualité de membre du Conseil de Surveillance
8. Renouvellement du mandat de la société ACM Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance
9. Nomination de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance
10. Nomination de la Caisse des Dépôts et Consignations en qualité de membre du Conseil de Surveillance
11. Nomination de Madame Patricia Damerval en qualité de membre du Conseil de Surveillance
12. Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions

### À TITRE EXTRAORDINAIRE

13. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes
14. Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions
15. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
16. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire.
17. Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre
18. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite de 10% du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
19. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
20. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
21. Pouvoirs pour formalités

## I. À TITRE ORDINAIRE

Les 1<sup>re</sup> à 12<sup>e</sup> résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

### 1. Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat et dividende (1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> résolutions)

Les projets des 1<sup>re</sup>, et 2<sup>e</sup> résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017, arrêté par le Gérant le 9 février 2018, en application des dispositions des articles L. 226-7 et L. 232-1 du Code de commerce.

Il vous est proposé dans le cadre de la 3<sup>e</sup> résolution, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2017 d'un montant de 79 582 705,94 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 1,55 € par action.

Le dividende sera mis en paiement le 13 avril 2018.

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 24 janvier 2018, soit 106 252 098 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 164 690 751,90 €.

L'affectation du résultat est présentée au 1.5.2.5 du présent rapport de gestion.

### 2. Approbation des engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce (4<sup>e</sup> résolution)

La 4<sup>e</sup> résolution que nous vous proposons vise l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L.226-10 du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées, situé dans la partie 3 du document de référence intitulée « Renseignements financiers ».

Nous vous précisons qu'aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### 3. Renouvellement des mandats de membres du Conseil de Surveillance (5<sup>e</sup> à 8<sup>e</sup> résolutions)

Les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Christophe Kullmann (5<sup>e</sup> résolution), Olivier Estève (6<sup>e</sup> résolution), Jean Luchet (7<sup>e</sup>) et de la société ACM VIE représentée par Monsieur François Morrisson (8<sup>e</sup> résolution) arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018, vous serez invités au titre de la 5<sup>e</sup> à la 8<sup>e</sup> résolution à les renouveler dans leurs fonctions, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Sous réserve de l'approbation de la 8<sup>e</sup> résolution, la société ACM Vie restera représentée au Conseil de Surveillance par François Morrisson.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des 5 derniers exercices, ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent sont rappelés au 4.2.4.4 du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

### 4. Nomination de la société Sogecap, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de Madame Patricia Damerval en qualité de membres du Conseil de Surveillance (9<sup>e</sup> à 11<sup>e</sup> résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la 9<sup>e</sup> résolution, de nommer la société Sogecap en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société. Son mandat serait conféré pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le représentant permanent de la société Sogecap sera Monsieur Yann Briand.

Monsieur Yann Briand est titulaire d'un Magistère de Gestion et Aménagement de l'Espace et des Collectivités Locales (Paris IV) et d'un 3<sup>e</sup> cycle en Immobilier d'Entreprise (Paris I). Depuis 1999, il a effectué son parcours au sein d'Arthur Andersen, General Electric, Catella et Société Générale en investissement, expertise et conseil immobilier. Depuis 2014, il est Directeur Immobilier de Sogecap en charge des activités d'investissement et d'asset management.

La société Sogecap détient depuis le 24 janvier 2018, 5 312 608 actions de la Société.

Il vous est également proposé, dans le cadre de la 10<sup>ème</sup> résolution, de nommer la Caisse des Dépôts et Consignations en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société. Son mandat serait conféré pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le représentant permanent de Caisse des Dépôts et Consignations sera Monsieur Arnaud Taverne.

Monsieur Arnaud Taverne est diplômé de l'Université Paris IX Dauphine d'un Magistère Banque Finance Assurance (License, Master 1 et Master 2) et d'un Master 2 (DEA) en Economie et Finance internationale. Il a débuté sa carrière chez PWC en 1997 (Auditeur Senior Banques et Assurance) avant de rejoindre Arthur Andersen en 2000 (Restructuring Transaction Advisory Services Paris, Senior Manager). En 2006, il a intégré la Direction Financière de Veolia Transport en tant que Responsable acquisitions. Il a rejoint la Direction Financière du Groupe Caisse des Dépôts fin 2007 au sein du département immobilier compte propre et a pris la direction générale de CDC GPI en juillet 2014, société d'asset management détenue à 100% par la CDC.

La Caisse des Dépôts et Consignations détient depuis le 24 janvier 2018, 5 312 608 actions de la Société.

Enfin, Il vous est également proposé, dans le cadre de la 11<sup>e</sup> résolution, de nommer Madame Patricia Damerval en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société. Son mandat serait conféré pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Madame Patricia Damerval est Directeur Général du groupe Pierre & Vacances Center Parcs depuis 18 ans. Auparavant elle exerçait les fonctions de Directrice Adjointe de gestion financière de la Société Générale. Elle est diplômée de l'Essec Business School.

Elle ne détient à ce jour aucune action de la Société.



Le 12 février 2018, le Conseil de Surveillance a procédé à l'examen des critères d'indépendance de la société Sogecap représentée par Yann Briand, de la Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Arnaud Taverne et de Patricia Damerval.

Elles n'ont jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière des Murs ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elles satisfont par ailleurs à l'ensemble des critères d'indépendance établis par le Code Afep-Medef.

Le Conseil a donc estimé que la société Sogecap représentée par Yann Briand, la Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Arnaud Taverne et Patricia Damerval pouvaient être considérées comme membres du Conseil de Surveillance indépendants.

Le Conseil de Surveillance a constaté que si l'ensemble des 9<sup>e</sup> à 11<sup>e</sup> résolutions est approuvé par l'Assemblée Générale, les évolutions de la composition du Conseil permettront de poursuivre l'amélioration continue de la gouvernance de la société au regard notamment des recommandations du code Afep-Medef :

- la proportion d'administrateurs indépendants serait ainsi portée de 18% à 36%,
- le taux de féminisation passerait de 45% à 43%.

## 5. Autorisation au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions (12<sup>e</sup> résolution)

Au titre de la **12<sup>e</sup> résolution**, il vous est proposé d'autoriser la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la Société,
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 30 € par action (hors frais d'acquisition),
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à deux cents millions d'euros (200 000 000 €),
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société,
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport,
- l'annulation totale ou partielle des actions sous réserve de l'adoption de la 14<sup>e</sup> résolution,
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale,
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Préalablement à la réalisation du programme, un descriptif du programme conforme à l'article 241-1 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sera mis en ligne sur le site internet de Foncière des Murs.

Cette autorisation serait donnée au Gérant pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 6 avril 2018 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

## II. À TITRE EXTRAORDINAIRE

Vous serez appelés à renouveler en Assemblée Générale, statuant à titre extraordinaire certaines délégations financières conférées au Gérant et à autoriser votre Gérant, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société.

Le Gérant souhaite en effet continuer à disposer des moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés pour y placer des actions, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

En conséquence, il vous est proposé de conférer au Gérant les autorisations financières suivantes :

- 13<sup>e</sup> résolution : augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes
- 15<sup>e</sup> résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 16<sup>e</sup> résolution : émission, par voie d'offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, et pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire
- 18<sup>e</sup> résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 19<sup>e</sup> résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
- 20<sup>e</sup> résolution : augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités :

- au titre de la **14<sup>e</sup> résolution**, à autoriser le Gérant à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société
- au titre de la **17<sup>e</sup> résolution**, à autoriser le Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression de droit préférentiel de souscription des actionnaires, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires.

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le Gérant tient à vous éclairer, pour répondre aux exigences des textes légaux et réglementaires, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Conformément à la réglementation applicable, le Gérant établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- (i) l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres) et
- (ii) l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leur propre rapport sur les délégations financières qui sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

### **1. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (13<sup>e</sup> résolution)**

Vous serez invités, au titre de la **13<sup>e</sup> résolution**, à vous prononcer sur l'autorisation à donner au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait au Gérant de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de quarante deux millions cinq cent mille euros (42 500 000 €) (hors ajustement pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions) représentant environ 10% du capital social. Ce plafond serait par ailleurs fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être autorisées au titre des **15<sup>e</sup> à 20<sup>e</sup> résolutions**.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

### **2. Autorisation au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (14<sup>e</sup> résolution)**

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **12<sup>e</sup> résolution**, il vous est proposé, au titre de la **14<sup>e</sup> résolution**, d'autoriser le Gérant avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la **12<sup>e</sup> résolution**, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de vingt-quatre mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Gérant à réduire corrélativement le capital social, dans les conditions légales.

Cette autorisation qui serait consentie pour une durée de 18 mois, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

### **3. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (15<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé, au titre de la **15<sup>e</sup> résolution**, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission 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, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Gérant pourrait utiliser cette délégation afin de disposer au moment opportun des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société– l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à deux cent douze millions cinq cent mille euros (212 500 000 €) représentant environ 50% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **13<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> à 20<sup>e</sup> résolutions**.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises ne pourrait excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €). Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu des **16<sup>e</sup> à 19<sup>e</sup> résolutions**.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Gérant lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 6 avril 2018, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

### **4. Délégations de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire (16<sup>e</sup> résolution)**

Le Gérant peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Gérant vous demande, par le vote de la 16<sup>e</sup> résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par offre au public, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société.

Votre décision emporterait renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières qui seraient émis sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence 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.

Nous vous précisons que le Gérant aurait l'obligation de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur les seules émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Gérant conformément aux articles L. 225-135, 5e alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce, ce délai de priorité étant une faculté pour les émissions de titres autres que des actions. Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourrait excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 15<sup>e</sup> résolution.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €) représentant environ 10% du capital social, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, et 17<sup>e</sup> à 20<sup>e</sup> résolutions.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Gérant le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 6 avril 2018, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

#### **5. Autorisation au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre (17<sup>e</sup> résolution)**

Par le vote de la 17<sup>e</sup> résolution, nous vous proposons d'autoriser le Gérant à décider, ainsi que la loi le permet, s'il constate une demande excédentaire lors d'une augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'augmenter le nombre de titres à émettre au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable.

Cette option permet, dans le cadre d'une émission de titres, de procéder dans les 30 jours de la clôture de la période de souscription, à une émission complémentaire des titres d'un montant maximum de 15% de l'émission initiale (cette faculté est appelé « option de surallocation »).

Le montant nominal des émissions de titres réalisées dans le cadre de cette résolution s'imputerait sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de l'Assemblée Générale, et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

#### **6. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite de 10% du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (18<sup>e</sup> résolution)**

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147, 6<sup>ème</sup> alinéa du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 18<sup>e</sup> résolution, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 225-148 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation). Ce plafond est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> à 17<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> résolutions.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 15<sup>e</sup> résolution.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Le Gérant sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaire(s) aux apports, qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

### **7. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (19° résolution)**

Il vous est proposé au titre de la **19° résolution** soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Il vous sera donc demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence 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.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation serait fixé à quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €) représentant environ 10% du capital social et sera fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **13°, 15° à 18° et 20° résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **15° résolution**.

Le Gérant aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

### **8. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Murs adhérent à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (20° résolution)**

Il vous sera demandé, au titre de la **20° résolution**, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital de la société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation (y compris par incorporation de réserves, bénéfices ou primes) de cinq cent mille euros (500 000 €) représentant environ 0,12% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions.

Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée Générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit de ses salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Gérant étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 20% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Gérant pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Gérant pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 6 avril 2018, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

### **9. Pouvoirs pour formalités (21° résolution)**

La **21° résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

**Le Gérant**

# 2 DÉVELOPPEMENT DURABLE

<b>2.1</b>	<b>LA RSE, AU COEUR DE LA MUTATION DE NOTRE PATRIMOINE</b>	<b>59</b>
<b>2.2</b>	<b>LE PARTENARIAT, UN AVANTAGE STRATÉGIQUE DE LONG TERME</b>	<b>60</b>
2.2.1	Accompagner l'utilisateur dans son développement européen	60
2.2.2	Développer les activités grâce à une gestion efficace des risques et opportunités RSE	61
2.2.3	Structurer le dialogue avec les parties prenantes pour approfondir l'analyse de la matérialité des enjeux	62
2.2.4	Une organisation pour impulser et conduire la stratégie développement durable	64
<b>2.3</b>	<b>LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, LEVIER DE CRÉATION DE VALEUR DURABLE</b>	<b>67</b>
2.3.1	Vers 66% d'immeubles verts	67
2.3.2	L'innovation et la R&D, leviers de la création de valeur durable	67
2.3.3	Améliorer la performance environnementale des bâtiments	68
<b>2.4</b>	<b>PROMOUVOIR L'ESSOR DES TERRITOIRES</b>	<b>71</b>
2.4.1	Accélérer la mutation des territoires	71
2.4.2	Transmettre et partager les savoirs	71
2.4.3	Faire de chaque site un levier de biodiversité	72
2.4.4	Membre actif d'associations sectorielles	73
2.4.5	Bâtir des relations de confiance avec les fournisseurs	73
<b>2.5</b>	<b>CAPITAL HUMAIN</b>	<b>74</b>
2.5.1	Une gestion des ressources humaines en adéquation avec la stratégie du groupe	74
2.5.2	Assurer le développement des compétences et récompenser les performances de chacun	75
2.5.3	S'engager pour le bien-être des collaborateurs	76
2.5.4	Favoriser la diversité et l'égalité	76
2.5.5	Garantir un dialogue social transparent	76
2.5.6	Les vertus de l'exemplarité	77
<b>2.6</b>	<b>PROMOUVOIR DES PRATIQUES LOYALES ET ÉTHIQUES</b>	<b>78</b>
2.6.1	La charte éthique, vecteur de responsabilité	78
2.6.2	Prévenir des risques de fraude et de corruption via le système d'alerte	78
2.6.3	S'assurer une concurrence loyale	79
2.6.4	Lutte anti-blanchiment	79
<b>2.7</b>	<b>MESURE DE LA PERFORMANCE</b>	<b>80</b>
2.7.1	Une méthodologie claire et transparente	80
2.7.2	Indicateurs environnementaux	81
2.7.3	Indicateurs sociaux	85
2.7.4	Conformité à l'article 225 de la loi Grenelle 2	87
<b>2.8</b>	<b>VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT</b>	<b>89</b>

## Avant-propos

Chaque année, le chapitre 2 du document de référence de Foncière des Murs rend fidèlement compte de sa politique développement durable, ainsi que de ses objectifs et réalisations en ce domaine. Depuis 2001 et la loi NRE<sup>3</sup>, les activités du groupe ont progressivement intégré toutes les dimensions du développement durable. Le chapitre 2 est rédigé dans le respect des dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) et du cadre de la directive européenne du 15 avril 2014. Il prend en compte les obligations de l'article 173 de la LTECV<sup>4</sup> et son décret du 29 décembre 2015, ainsi que les dispositions des lois du 11 février 2016 sur la lutte contre le gaspillage alimentaire et du 17 août 2015 sur les informations environnementales transférées ici du Rapport de Gestion.

Le monde du bâtiment est au cœur d'une mutation considérable, au cœur des transitions énergétique, carbone, biodiversité, etc. Depuis plusieurs années, Foncière des Régions partage avec ses filiales une politique développement durable qui fait aujourd'hui référence et est largement reconnue par des agences de notations extra-financières internationales. Cette politique développement durable est globale, en ce sens qu'elle adresse l'ensemble des sujets RSE, tant sur les portefeuilles d'immeubles, que dans les locaux « corporate » occupés par les équipes. Le présent chapitre 2 rend fidèlement compte des objectifs, actions et résultats ; il fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant, EY (cf. chapitre 2.8).

Au 31 décembre 2017, Foncière des Murs est détenue par Foncière des Régions à 49,99% et contrôlée *via* une structure en commandite.

## 2.1. La RSE, au cœur de la mutation de notre patrimoine

Les façons de travailler, de se déplacer, de consommer ou simplement de réserver une chambre d'hôtel évoluent rapidement. La révolution numérique, la plus forte porosité entre vie professionnelle et vie privée, des nouvelles attentes des clients en faveur de lieux chaleureux et atypiques, nous ont amenés à faire évoluer le patrimoine de Foncière des Murs. Nous avons choisi de développer des concepts hôteliers innovants avec de nouveaux partenaires comme NH Hotel Group, Meininger ou Motel One. Nous les accompagnons dans leurs développements européen, ainsi que nos partenaires plus anciens, comme AccorHotels, B&B ou Club Med dont nous finançons de nouveaux projets.

Notre diversification porte à la fois sur les produits et concepts développés avec chaque partenaire, sur la couverture géographique que nous étendons progressivement en Europe à la faveur d'acquisitions de portefeuilles d'hôtels en exploitation, ou en finançant de nouveaux projets pour nos partenaires. Notre diversification s'effectue aussi en élargissant la palette de nos métiers ; c'est ainsi que FDM Management a été créée fin 2014. Cette filiale a pour objet d'acquérir des hôtels (murs et fonds) exploités par les principaux opérateurs du secteur. Elle est consolidée par intégration globale depuis fin janvier 2018, à l'issue d'une opération de rapprochement réalisée entre Foncière des Murs et FDM Management qui a reçu le Grand prix Immobilier *CFNEWS Immo 2018*, catégorie « opérations hôtelières ».

Les stratégies immobilières de nos locataires historiques évoluent également, pour faire face notamment à de nouvelles tendances de marché et accélérer l'intégration des enjeux de développement durable. Les défis que nous partageons sont nombreux : réduire l'empreinte carbone, énergétique et environnementale des immeubles, renforcer la politique sociale et les implications sociétales, posséder une gouvernance fondée sur la transparence et l'éthique.

En complément de nos compétences en matière financière, le groupe Foncière des Régions a su développer une expertise reconnue en matière de RSE. Nous nous sommes fixés des objectifs ambitieux, notamment en termes de verdissement du portefeuille (2.3.1), trajectoires énergie (2.3.3.2) et carbone (2.3.3.3). D'ores et déjà, 47,7% de nos immeubles bénéficient des meilleurs standards de construction et/ou de gestion (HQE, BREEAM, ISO, Planet 21, Green Globe, ou équivalent), avec un objectif de 66% d'ici fin 2020. Entre 2008 et fin 2017, l'empreinte de Foncière des Murs a été réduite de 46% pour les consommations d'énergie primaire (objectif : -40% à fin 2020) et de 39% pour les émissions de carbone (objectif : -40% à fin 2020).

Foncière des Murs s'inscrit résolument dans la dynamique de la transition énergétique et environnementale de la LTECV et de l'Accord de Paris de décembre 2015. Les travaux scientifiques menés avec le CSTB<sup>5</sup> en 2017 ont permis de calculer la trajectoire carbone de l'activité Hôtellerie & Loisirs jusqu'en 2030, et d'identifier les meilleures pistes de réduction d'émission de gaz à effet de serre.

Le modèle économique de Foncière des Murs conserve toute son agilité pour saisir de nouvelles opportunités de croissance. Nous créons durablement de la valeur, en étant sans cesse à l'écoute de nos clients et en anticipant l'évolution des marchés et des réglementations. En 2017, nos arbitrages représentent un total de 692 M€ d'acquisitions et de 166 M€ de cessions (353 M€ de promesses signées en 2017).

Premier propriétaire d'hôtels en Europe, nous participons activement au renouvellement de l'offre hôtelière tout en améliorant la qualité et la liquidité de notre patrimoine. Le développement durable est au cœur de notre stratégie ; il offre une dynamique structurante, à toutes les strates de l'entreprise et en lien avec nos différentes parties prenantes : locataires, collectivités, fournisseurs, actionnaires, associations. Le reporting présenté dans les pages qui suivent reflète combien le développement durable et l'innovation sont au cœur de notre modèle économique et de ses transformations.

Dominique Ozanne

Directeur Général

3 NRE : Nouvelle Régulation Économique

4 La Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015

5 CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

## 2.2 Le partenariat, un avantage stratégique de long terme

Avec 376 hôtels (dont 31 hôtels FDM Management) détenus au 31 décembre 2017, Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, est le premier propriétaire de murs d'hôtels en Europe et partenaire d'acteurs de référence dans les métiers des loisirs et de la restauration.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille hôtels et murs d'exploitation représente une valeur de 5,3 Md€ (dont 1,3 Md€ pour FDM Management) pour une surface totale de 1,3 millions de m<sup>2</sup> (hors FDM Management).

Le reporting développement durable présenté dans les pages suivantes porte sur le périmètre consolidé comptablement (hors FDM Management) conformément aux dispositions du décret du 24 avril 2012.

Les équipes de l'activité hôtels et murs d'exploitation appartiennent à l'Unité Economique et Sociale de Foncière des Régions<sup>6</sup>.

### 2.2.1. ACCOMPAGNER L'UTILISATEUR DANS SON DEVELOPPEMENT EUROPEEN

Foncière des Murs accompagne ses clients dans la mise en œuvre de leurs stratégies immobilières. Elle a développé un savoir-faire reconnu dans l'acquisition et la valorisation de portefeuilles immobiliers externalisés par des acteurs de premier plan dans les secteurs de l'hôtellerie (AccorHotels, B&B Hôtels, Louvre Hotels Group, Meininger, NH Hotel Group...), ainsi que dans les loisirs (Club Méditerranée, Sunparks), la restauration (Courtepaille, Quick) et les commerces d'exploitation (Jardiland).

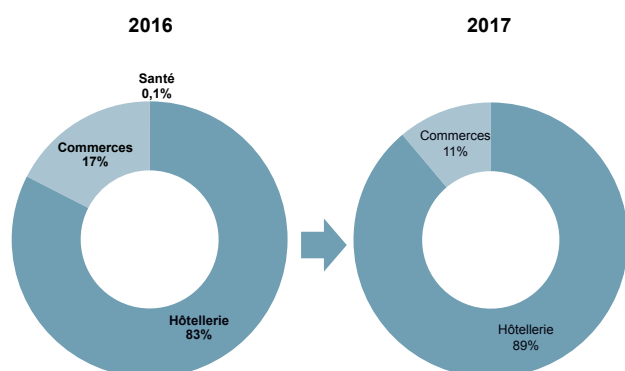
Ces nouveaux partenariats permettent à Foncière des Murs de diversifier les typologies d'hôtels qu'elle détient, l'ouvrant ainsi à de nouveaux concepts et services. Cette diversification est également géographique, avec une présence de plus en plus forte hors de l'hexagone en Allemagne, Belgique, Espagne, Portugal, et aux Pays-Bas... qui lui confèrent une véritable dimension européenne. A fin 2017, 50% de son patrimoine hôtelier est situé hors de France, ce qui concourt à la sécurisation des revenus sur des marchés dynamiques et porteurs.

#### 2.2.1.1. Une stratégie partenariale durablement créatrice de valeur

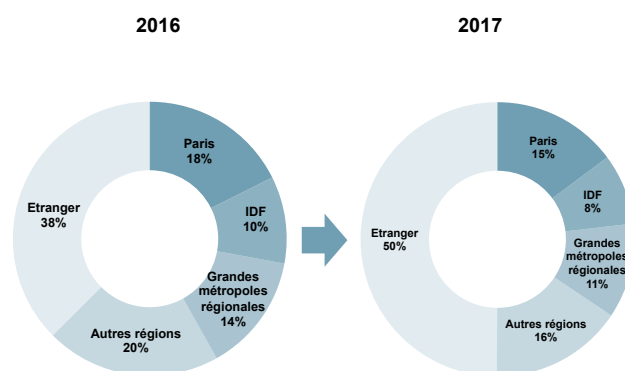
Le taux d'occupation des actifs reste à 100% à fin 2017, ce qui contribue à optimiser à la fois la valeur du patrimoine et sa performance économique. Ces actifs bénéficient de baux longs, offrant une durée résiduelle de 10,7 ans en moyenne (contre 10,4 ans à fin 2016). La visibilité sur les cash-flows offre une sécurité importante, qui facilite la croissance de l'entreprise.

Chiffres clés :	2017	2016	2015
Durée résiduelle des baux	<b>10,7 ans</b>	10,4 ans	10,7 ans
Taux de vacance	<b>0%</b>	0%	0%
Chiffre d'affaires	<b>188 M€</b>	181 M€	204 M€
Patrimoine consolidé 100% en valeur	<b>3 979 M€</b>	3 158 M€	3 515 M€
Patrimoine en surface	<b>1 525 883 m<sup>2</sup></b>	1 314 890 m <sup>2</sup>	1 516 458 m <sup>2</sup>

Répartition du patrimoine par type d'actifs



Répartition géographique du patrimoine



#### 2.2.1.2 Un patrimoine en mutation

Foncière des Murs investit dans des portefeuilles d'actifs déjà en exploitation et finance des développements d'opérations nouvelles s'appuyant sur des partenariats locatifs et d'investissements déjà bien établis. Foncière des Murs promeut l'innovation en orientant une part de ses investissements en faveur de nouveaux partenariats qui mettent en œuvre des concepts nouveaux. Fin 2017, Foncière des Murs a annoncé la fusion avec FDM Management, renforçant ainsi sa capacité de développement à travers tous les modes de gestion : bail, contrat de management et franchise.

<sup>6</sup> La structure FDM Management n'est pas incluse dans cette Unité Economique et Sociale.

## Principales opérations intervenues en 2017

### Acquisitions

- Acquisition de 17 hôtels en Espagne principalement à Madrid et Barcelone
- Acquisition de 5 hôtels NH Hotel Group en Allemagne

### Développements

- Livraisons : livraisons de 2 hôtels B&B situés à Lyon et Nanterre (263 chambres) et du Club Med situé à Samoëns (40 538 m<sup>2</sup>)
- 2 nouveaux projets ont été lancés en 2017 : un hôtel Meininger à Lyon et un B&B situé à Cergy

### Cessions

Elles ont principalement concerné les actifs du secteur commerces :

- Portefeuille Quick : vente de 33 actifs et signature d'une promesse sur le solde du portefeuille
- Portefeuille Jardiland : cession de 3 actifs et signature d'une promesse de 5 actifs

### 2.2.1.3. Une dynamique RSE partagée

Suite à l'engagement historique de l'Accord de Paris pour la décarbonation de l'économie, les entreprises engagées sont invitées à mettre au point leurs trajectoires 2°C. A cet égard, Foncière des Régions, a lancé une étude ambitieuse avec le CSTB afin de caractériser les conditions de succès de sa trajectoire carbone jusqu'en 2030, pour chacune de ses activités, dont Foncière des Murs. Ces travaux sont conduits pour respecter ses propres objectifs de réduction de ses émissions carbone. Ils anticipent les attentes des investisseurs, lesquels analysent leur exposition carbone (art. 173 de la LTECV<sup>7</sup>) et sont demandeurs d'une transparence quant aux performances RSE constatées et quant aux objectifs que les entreprises se sont fixés en la matière.

Le modèle partenarial de Foncière des Régions et de ses filiales, basé sur une vision long terme partagée, a facilité l'intégration de ces préoccupations et du développement durable dans la gestions de ses actifs.

Des Comités Développement Durable ont été mis en place dès 2010 avec chacun de ses grands comptes de Foncière des Murs, dans le cadre de la réalisation de la cartographie énergétique et environnementale du parc. Dès 2010 également, ses premières annexes environnementales ont été signées avec deux ans d'avance sur l'obligation issue du décret du 30 décembre 2011. Ainsi, dès 2013, 100% de ses baux visés par l'obligation (nouveaux ou en cours) ont fait l'objet d'une annexe environnementale. En outre, des portefeuilles constitués d'immeubles ayant une surface inférieure au seuil réglementaire de 2 000 m<sup>2</sup> (Quick, Courtepaille....) ont également fait l'objet d'annexes vertes.

Ces annexes organisent notamment la communication des données relatives aux consommations de fluides nécessaires au reporting détaillé du chapitre 2.7.2. Dans ce cadre, les locataires sont invités à participer à des études (énergie, biodiversité...) ou à partager des retours d'expérience (certifications d'immeubles, digitalisation-comptage, bilan carbone, etc.).

Les locataires de Foncière des Murs ont des politiques RSE ambitieuses, qui offrent un écho très positif à la stratégie développement durable de Foncière des Régions. Ainsi, en 2016, l'enseigne Courtepaille a reçu le label « Generali Performance Globale » pour ses engagements et ses performances en matière de prévention des risques et de RSE. Ce label, développé par les ateliers de réflexion et d'expérimentation du « Club Génération Responsable », distingue ainsi pour la première fois une enseigne en réseau. Le label « Generali Performance Globale » est obtenu à l'issue d'une démarche d'audit de l'ensemble des processus de l'entreprise (management, ressources humaines, production, approvisionnements...). Il ouvre le droit à des conditions tarifaires avantageuses sur le contrat d'assurance de dommages de la société et un accompagnement spécifique notamment dans la conception d'un plan de continuité d'activité.

### 2.2.1.4. Innover pour accompagner les utilisateurs

Le secteur hôtelier fait l'objet d'une mutation rapide sous la pression de nouvelles approches commerciales, de plateformes internet, et de signes de reconnaissance d'éco-responsabilité de certaines d'entre-elles. Parmi celle-ci, citons le programme *ÉcoLeaders* de TripAdvisor, qui rassemble toutes sortes d'hôtels et chambres d'hôtes écologiques, qui s'engagent à respecter l'environnement et protéger la nature, notamment en pratiquant le recyclage ou cuisinant des produits locaux et bios (<https://www.tripadvisor.fr/GreenLeaders>).

Toujours soucieuse d'innover et d'accompagner ses partenaires, Foncière des Murs a décidé en 2014 de participer à la création de FDM Management, afin d'acquérir des fonds de commerce en plus des murs d'exploitation, aux côtés des grandes enseignes hôtelières en Europe. Fruit d'un partenariat d'investissement associant Foncière des Murs (actionnaire à 40,7%), ACM Vie SA, BNP Paribas Cardif, Sogecap, Crédit Agricole Assurances ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations, elle est animée par des professionnels de la gestion d'hôtels. A fin 2017, cette structure possède 31 hôtels en Europe, d'une valeur de 1 275 M€ Hors Droits. Cette activité n'étant pas comptablement consolidée au 31 décembre 2017, elle ne fait pas partie du périmètre de reporting RSE présenté dans les pages suivantes.

La création en 2016 de Foncière Développement Tourisme en partenariat avec la Caisse des Dépôts correspond à la volonté d'accompagner de nouveaux types de projets, comme le financement de la nouvelle implantation du Club Med, partenaire historique de Foncière des Murs, à Samoëns, livré le 17/12/2017. Cette nouvelle foncière dédiée au développement et la modernisation de l'hébergement touristique s'inscrit dans le cadre de la plateforme France Développement, annoncée par la Caisse des Dépôts le 8 octobre 2015 et dédiée à ce type d'initiatives.

## 2.2.2. DEVELOPPER LES ACTIVITES GRACE A UNE GESTION EFFICACE DES RISQUES ET OPPORTUNITES RSE

Les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de l'entreprise ou sur ses résultats sont détaillés au chapitre 1.6 du présent Document de Référence. Afin de les suivre et de les hiérarchiser, Foncière des Régions s'appuie sur la réalisation d'une cartographie des risques. Celle-ci a déjà été conduite à cinq reprises : 2006, 2009, 2012, 2014 et 2017. En 2017, la cartographie distingue chacune des quatre activités du Groupe : Hôtellerie Europe, Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne. Chacune d'entre elles a fait l'objet de propositions et

<sup>7</sup> Loi de transition énergétique pour la croissance verte



de plans d'actions en vue d'améliorer la maîtrise des risques. Ces études font l'objet d'un suivi régulier par les membres de la Direction Générale ainsi qu'en Comité d'Audit.

L'obsolescence des immeubles ou encore la continuité de l'entreprise en situation exceptionnelle (incendie, pandémie...) comptent parmi les risques RSE identifiés et faisant l'objet d'un plan d'action afin d'en éviter ou limiter les conséquences sur la vie de l'entreprise, sur sa trésorerie ou sa valorisation.

Foncière des Murs profite de cette étude, en adaptant à ses métiers les actions concrètes impulsées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions.

### 2.2.2.1. Les risques inhérents au secteur du bâtiment

Le secteur du bâtiment compte parmi ceux dont l'empreinte environnementale est la plus forte : matières premières, consommation d'eau, occupation des sols ayant aussi des impacts sur les milieux naturels (imperméabilisation des sols, altération de la biodiversité...), production de déchets, etc. Le bâtiment représente environ 43% de la consommation d'énergie et le quart des émissions de CO<sub>2</sub> en France. Les réglementations évoluent rapidement, sous l'impulsion des directives européennes, dans le sens d'exigences de plus en plus fortes quant aux performances énergétiques et environnementales des immeubles, créant dans le même temps un risque d'obsolescence pour les biens moins performants sur le plan énergétique, carbone ou numérique.

Pour répondre à ces enjeux, des signes de qualité portant sur la construction (HQE, BREEAM...), l'exploitation des sites (HQE Exploitation, BREEAM In-Use, ISO 14.001, Green Globe, Planet 21...), ou la performance énergétique (label BBC, ISO 50 001...) ont été développés. Foncière des Murs et ses locataires recourent à ces certifications et labels, avec des objectifs ambitieux (cf. chapitre 2.3.1).

### 2.2.2.2. Les risques liés à la gestion du patrimoine

Dès l'acquisition de ses immeubles, Foncière des Murs attache une grande importance à la gestion des risques liés au marché, à la qualité des emplacements, ainsi qu'aux différents aspects environnementaux encadrés sur le plan réglementaire (risques amiante, pollution de sol...). Les résultats de ces analyses peuvent justifier une baisse de son prix de vente voire ou un refus d'acheter un bien. Il peut s'agir de risques liés au bâtiment (amiante, légionnelle...), à la conformité des installations (électricité, ascenseurs...) ou à son environnement (risques miniers et technologiques, d'inondation, de pollution de sols, de glissement de terrain, de submersion en bord de mer et risques Seveso...).

La quasi-totalité des baux dont bénéficie Foncière des Murs prévoit que ces différents risques sont juridiquement à la charge du locataire. Leur analyse lors de l'acquisition, et leur suivi (audits) durant le bail sont réalisés par un service dédié, la Direction de l'Environnement rattachée à la Direction technique de Foncière des Régions.

Au-delà de ces enjeux de conformité réglementaire, le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) a développé pour le groupe Foncière des Régions un outil de notation de ses actifs. Conçu pour offrir une aide à la décision pour ses politiques d'arbitrages et de travaux, ou lors de l'acquisition de nouveaux biens, il se compose d'une vingtaine d'indicateurs qui permettent de rendre compte des performances environnementales globales d'un actif par rapport aux risques énoncés en 2.2.2.1.

### 2.2.2.3. Les risques propres à Foncière des Murs

Les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière ou extra-financière de l'entreprise sont détaillés au chapitre 1.6 du présent document.

L'investissement immobilier requiert des fonds propres importants. Le modèle économique du groupe prévoit un recours modéré à l'endettement et la mise en place d'instruments financiers pour couvrir les risques de variation de taux d'intérêts. La confiance forte des actionnaires et banquiers est basée notamment sur la stratégie et les réussites de l'entreprise, qui a su anticiper et accompagner les évolutions du marché et bénéficie d'un niveau de satisfaction élevé de la part notamment de ses locataires.

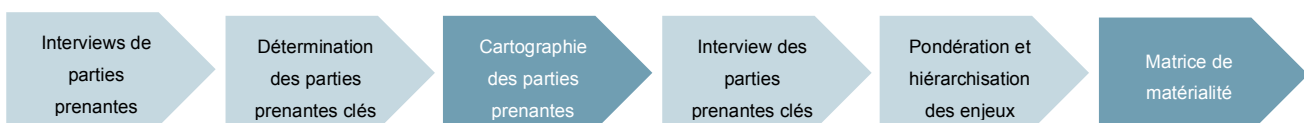
Dans un contexte d'évolution rapide des réglementations, le risque d'obsolescence des bâtiments, est réel. Foncière des Régions et ses filiales s'assurent que leurs projets anticipent ces changements et sont durablement préservés de ce risque, notamment par la prise en compte de l'accessibilité, de la biodiversité etc., en plaçant le bien-être et la santé de l'occupant au centre des priorités.

En 2016 comme au cours des années précédentes, Foncière des Murs n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales. Foncière des Murs n'a pas eu besoin de constituer de provision ou de garantie pour risques en matière d'environnement.

## 2.2.3. STRUCTURER LE DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES POUR APPROFONDIR L'ANALYSE DE LA MATERIALITE DES ENJEUX

### 2.2.3.1. Des parties prenantes et des enjeux intégrés à la politique RSE

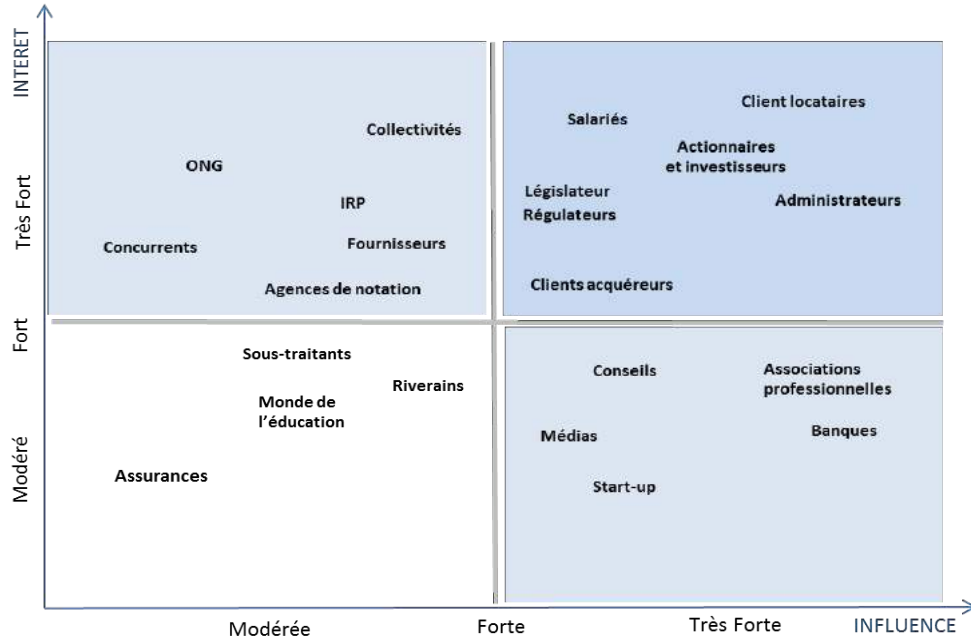
Dès 2012, Foncière des Régions a mené une analyse de matérialité, partagée avec Foncière des Murs, afin de mieux cerner et croiser ses enjeux RSE et ceux de ses parties prenantes selon les différentes étapes suivantes :



### 2.2.3.2. Une identification rigoureuse des parties prenantes clés

Les interviews de parties prenantes internes ont permis d'identifier et caractériser les principales parties prenantes externes de Foncière des Régions. Les interviews de ces dernières ont, dans un second temps, permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après.

**Cartographie des principales parties prenantes de Foncière des Régions**

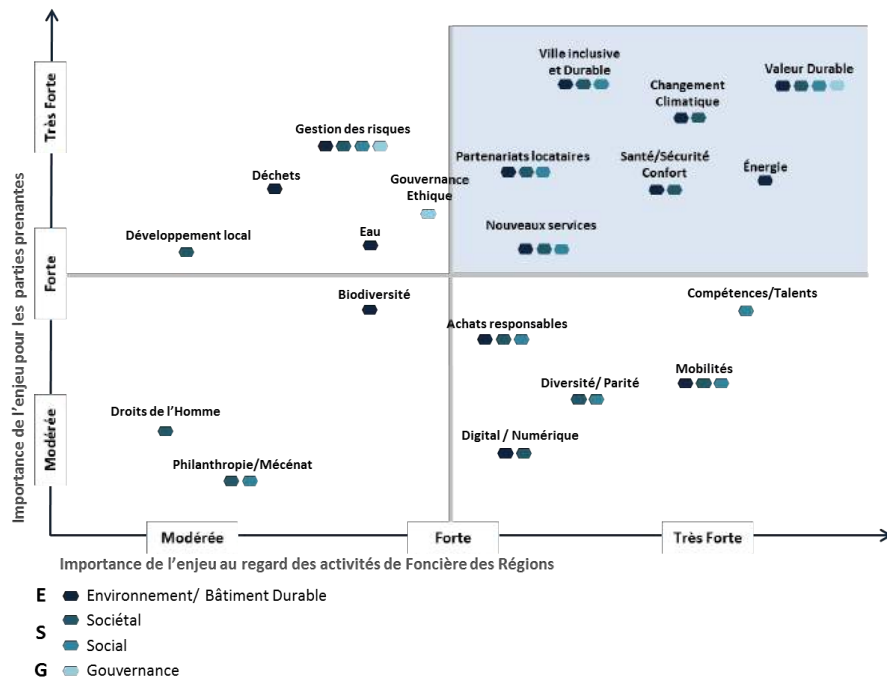


### 2.2.3.3. Des enjeux matériels hiérarchisés

Les enjeux RSE des parties prenantes externes ont été hiérarchisés et croisés avec ceux de Foncière des Régions, permettant d'aboutir à la Matrice de matérialité ci-après.

Réévaluée chaque année afin de s'assurer de la pertinence des résultats dans le temps, cette étude permet de centrer les actions sur les enjeux les plus matériels, c'est-à-dire les plus significatifs pour Foncière des Régions et ses principales parties prenantes. Le périmètre de l'étude correspond à celui des activités du groupe en France et en Allemagne. Cette hiérarchisation des enjeux RSE s'inscrit dans une logique d'amélioration continue des réponses proposées aux parties prenantes. Elle a permis de mettre en place des politiques et indicateurs de suivi pertinents, et s'appuie notamment sur les lignes directrices de la GRI et celles de l'IIRC.

**Matrice de matérialité de Foncière des Régions**



La politique développement durable et le plan d'actions RSE sont conduits de façon à répondre aux enjeux globaux du secteur (changement climatique, ville durable, développement local, biodiversité, Droits de l'Homme...), aux enjeux propres à Foncière des Régions, et ses filiales dont Foncière des Murs, (ressources humaines, innovation, satisfaction client, éthique...) et à ses actifs (énergie, santé/sécurité des utilisateurs, connectivité, risques environnementaux...).

**2.2.4. UNE ORGANISATION POUR IMPULSER ET CONDUIRE LA STRATEGIE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Pour les différents sujets relevant du développement durable (énergie, carbone, eau, biodiversité, aspects sociaux, sociétaux et gouvernance), Foncière des Murs s'appuie sur Foncière des Régions qui possède, pour elle-même et ses filiales, une équipe dédiée qui assiste les directions opérationnelles dans la définition de la stratégie et dans la mise en œuvre des plans d'actions et outils de suivi.

**2.2.4.1. Une stratégie RSE au service de la création de valeur durable**

La stratégie RSE de Foncière des Murs est globale, ce qui signifie qu'elle couvre l'ensemble des dimensions du développement durable et des thèmes du décret du 24 avril 2012 sur la transparence RSE (article 225 de la loi Grenelle 2), en cohérence avec les valeurs du groupe. Elle couvre tant les portefeuilles détenus en vue de leur location que les locaux accueillant ses collaborateurs. Le suivi des objectifs et l'avancement des plans d'actions sont détaillés au chapitre 2.2.4.2.

La stratégie développement durable de Foncière des Murs est au cœur de son modèle économique. Elle apporte des réponses concrètes aux risques et opportunités, dans tous les domaines de la RSE : environnement, sociétal, social, gouvernance. Elle offre des leviers de création de valeur pour les enjeux de moyen et long termes, à la fois dans la gestion du patrimoine, la réalisation de développements nouveaux ou de rénovations, mais également par l'exemplarité dans l'administration de l'entreprise.

**Cette stratégie est déployée autour de quatre axes :**

**Faire évoluer le patrimoine pour intégrer les mutations qui touchent au bâtiment durable, aux usages et à la santé**

- Promouvoir un immobilier responsable et performant sur les plans énergétiques, environnementaux et sociaux, durablement créateur de valeur pour l'entreprise et pour la collectivité.

**Construire une ville plus intelligente, conviviale et durable**

- Favoriser l'émergence de pratiques et d'innovations éco-responsables en matière de transports, biodiversité, déchets et s'impliquer dans le partage des savoirs aux côtés des parties prenantes locales.

**Développer, diversifier et fidéliser notre capital humain**

- Enrichir les compétences des collaborateurs par des politiques novatrices et favoriser leur mobilité, leur diversité et leurs capacités d'adaptation pour répondre aux différentes mutations.

**Garantir l'éthique des pratiques**

- Garantir un cadre éthique et transparent assurant des pratiques exemplaires à tous les échelons de l'entreprise.


## 2.2.4.2. Plan d'actions RSE 2015 - 2020

Pour conduire la stratégie RSE décrite précédemment, un plan d'action 2015-2020 succède à celui portant sur 2010-2015, lequel a vu la plupart de ses objectifs atteints. Les objectifs pluriannuels sont régulièrement suivis aux différents échelons de l'entreprise, depuis le stade opérationnel, jusqu'au Conseil de Surveillance.


La cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée en 2009-2010 avec le CSTB a permis de caractériser les performances du portefeuille ainsi que les meilleurs leviers de progrès. Cette étude a fourni la base du reporting, actualisé chaque année depuis 2008, année de référence de Foncière des Régions pour le suivi de l'évolution de ses consommations d'énergie, d'eau, et des émissions carbone.

Le personnel de Foncière des Murs est intégré à l'UES de Foncière des Régions, et profite d'une politique Ressources Humaines très dynamique (chap. 2.5). Sur le plan sociétal, Foncière des Murs est associée aux actions du Groupe, même si elle possède des initiatives qui lui sont propres, comme le soutien de l'association Le Pic Vert (chap. 2.4.3).







### Plan d'actions RSE 2015 - 2020

Légende :  En rose : réalisé au 31/12/2017 - en blanc : reste à réaliser

#### AXE 1 – REDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITE ET PRESERVER SA VALEUR

Thèmes	Objectifs 2015 - 2020	Périmètre couvert	Réalisations	Avancement	Délais	Chapitre
Verdir le patrimoine	• Détenir à fin 2020 : 2/3 d'actifs verts, c'est à dire certifiés HQE ou BREEAM et/ou ISO 14.001 ou 50.001, ou Green Globe, ou Planet 21	Hôtels et murs d'exploitation	47,7% d'immeubles certifiés au 31/12/2017		2020	2.3.1
	• 100% des nouveaux développements sont "verts"		3 bâtiments verts livrés en 2017 6 opérations lancées en 2017		Permanent	2.3.1
Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de CO <sub>2</sub>	• Réduire de 40% les consommations d'énergie sur la période 2008 – 2020 • 415 kWh/m <sup>2</sup> /an	Hôtels et murs d'exploitation	-46% de 2008 à fin 2017 : 375 kWh/m <sup>2</sup> /an en 2017 contre 690 kWh/m <sup>2</sup> /an en 2008		2020	2.3.3.2
	• Réduire de 40% les émissions de CO <sub>2</sub> sur la période 2008-2020 • 33,6 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an		-39% de 2008 à fin 2015 : 34 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an en 2017 contre 57 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an en 2008		2020	2.3.3.3
Mener la transition écologique	• Rester en deçà d'une consommation d'eau de 2m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	Hôtels et murs d'exploitation	-25,5% de 2008 à fin 2017 : 1,71 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an en 2017 contre 2,3m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an en 2008		2020	2.3.3.4
	• Faire de chaque site un levier de biodiversité	Hôtels et murs d'exploitation	Cartographie des impacts Biodiversité		Permanent	2.4.3
Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité	• Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux	Groupe	Ouverture de l'outil Proxevi à l'ensemble des collaborateurs		Permanent	2.3.3.5
Favoriser les transports propres	• Détenir 80% d'hôtels accessibles en transports en commun	Hôtels Europe	93% (en valeur) à moins de 10 minutes (1 km) des transports en commun		2020	2.4.1

#### AXE 2 – CONTRIBUER A LA DIFFUSION DES PRATIQUES ECO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITE, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES

Thèmes	Objectifs 2015 - 2020	Périmètre couvert	Réalisations	Avancement	Délais	Chapitre
Agir pour une ville durable	• Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif	Groupe	• Partenariat avec l'institut Palladio : participation à plusieurs conférences sur la ville de demain (Chaire Essec...) • Partenariat Foncière des Murs - association Le Pic Vert pour agir sur la biodiversité grise		Permanent	2.4.3
	• Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur		Parmi les travaux : • ACV et étude C2C • Biodiversité, flexibilité énergétique...			2.3.2
	• S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires		• Etude d'impact économique du portefeuille Bureaux France sur les territoires			2.4.1
	• Promouvoir le respect des Droits de l'Homme		• Promotion des valeurs du Pacte Mondial et de la Charte de la Diversité			2.5.4
Echanger avec les parties prenantes	• Développer des actions ciblées par partie prenante	Groupe	• Poursuite de l'analyse des parties prenantes et matrice de matérialité avec mise en conformité GRI		Permanent	2.2.3.2
	• S'inscrire dans des actions collaboratives culturelles et sociales		• Partenariats Cité de l'Architecture, Essec, Palladio, Passerelle			2.4.2.1

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le partenariat, un avantage stratégique de long terme

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innovier avec nos fournisseurs autour des valeurs du groupe</li> </ul>	Corporate	<ul style="list-style-type: none"> <li>371 fournisseurs évalués, vérification des réponses auprès de 40 d'entre eux</li> <li>Etudes / innovations en partenariat avec une vingtaine de fournisseurs : CSTB, EDF, Vinci, Bouygues...</li> </ul>			2.4.5
--	---	-----------	--	--	--	-------

**AXE 3 – ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPETENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITE, LEUR DIVERSITE, LEUR CAPACITE D'ADAPTATION POUR REpondre AUX DIFFERENTES MUTATIONS**

Thèmes	Objectifs 2015 - 2020	Périmètre couvert	Réalisations	Avancement	Délais	Chapitre
Développer le capital humain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attirer, développer et fidéliser les talents</li> <li>Promouvoir la diversité et l'égalité</li> </ul>	UES Foncière des Régions	<ul style="list-style-type: none"> <li>99% des salariés ont participé à un entretien annuel en 2017</li> <li>95% des salariés formés en 2017</li> <li>Programme Campus (2015-2016)</li> </ul>		Permanent	2.5.2
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Signatures d'accords / négociation</li> </ul>			2.5.3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle / vie personnelle</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Enquête de satisfaction auprès des salariés en 2017</li> <li>Mise en place du télétravail</li> </ul>			2.5.1.3
Etre exemplaires dans l'exercice des valeurs RSE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire de 25% nos émissions de CO2 par salarié sur entre 2010 et fin 2020</li> </ul>	UES (Paris et Metz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bilan carbone : réalisé tous les 3 ans maximum. De 2010 à 2016 : baisse de 39% des émissions de CO2 par salarié</li> </ul>		2020	2.5.6
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faire de chaque salarié un acteur du développement durable</li> </ul>	UES Foncière des Régions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Green meetings mensuels, visite d'immeubles remarquables...</li> <li>En 2017 : formation du personnel (opérationnels + encadrement) à la prévention des risques psycho-sociaux</li> </ul>		2020	2.5.6

## 2.3. La performance environnementale, levier de création de valeur durable

Le volet « Bâtiment durable » du plan d'actions détaillé précédemment fixe des axes de progrès ambitieux. Ils concourent à l'amélioration de la performance environnementale du portefeuille hôtels et murs en utilisant les trois leviers d'action :

- bâti : certification portant sur la construction (HQE, BREEAM ou équivalent) et / ou label qualifiant la performance énergétique (BBC, ISO 50001, etc.).
- maintenance/exploitation : certification BREEAM In-Use ou démarche instruite par le locataire dans le cadre du management environnemental des sites (ISO 14.001, Planet 21, GreenGlobe, Green Key ou équivalent).
- usages et mode d'occupation : ceux-ci profitent de l'initiative du point (b) et de la dynamique insufflée par l'annexe environnementale. Les charges d'exploitation constituant souvent le deuxième poste de dépenses après les salaires pour les métiers de l'hôtellerie, les locataires sont particulièrement sensibles aux questions touchant aux consommations d'énergie ou d'eau.

### 2.3.1. VERS 66% D'IMMEUBLES VERTS

Foncière des Régions s'est fixé deux objectifs structurants qui concourent à améliorer la performance environnementale de son parc et à réduire son empreinte carbone : détenir, d'ici 2020, 66% d'hôtels et murs certifiés et obtenir une certification pour 100% des nouveaux développements.

Pour Foncière des Régions, la certification permet de caractériser un niveau de performance, de la rendre plus lisible et comparable. Dans le secteur des hôtels et murs d'exploitation, cette démarche est encore pionnière. Le choix des signes de qualité se fait en coordination avec le locataire, pour correspondre aux spécificités sectorielles. Outre HQE et BREEAM (pour la construction et/ou l'exploitation), certains locataires recourent à des signes de qualité choisis en fonction des contraintes liées à leur activité ou à leur mode d'organisation. En 2016, AccorHotels a décidé de faire évoluer son système de notation environnementale *Planet 21* sur l'ensemble de ses portefeuilles d'actifs. Ce dispositif, lancé il y a plusieurs années, est de plus en plus exigeant, au point qu'il se substitue à présent au label ISO que les marques Ibis et Novotel utilisaient jusqu'à 2016. Par ailleurs, Club Méditerranée a obtenu le label *Green Globe* dans le cadre de sa gestion du site Da Balaia, détenu au Portugal. Ce label de management environnemental des bâtiments est spécialement adapté à l'activité des centres de vacances. A fin 2017, aucun locataire de Foncière des Murs n'a décidé de recourir à ISO 50001.

Depuis 2015, la certification BREEAM In-Use a été testée sur quelques immeubles pilotes. 8 hôtels (B&B Hôtels, AccorHotels et NH Hotel Group) du portefeuille Foncière des Murs ont obtenu cette certification, dont 4 en France, 2 en Allemagne et 2 en Espagne. Ces démarches, instruites en collaboration avec les locataires, consacrent la mobilisation des acteurs en faveur de l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.

Au 31 décembre 2017, 47,7% des immeubles hôtels et murs détenus en Europe par Foncière des Régions sont donc « verts » au regard des critères qui précèdent.

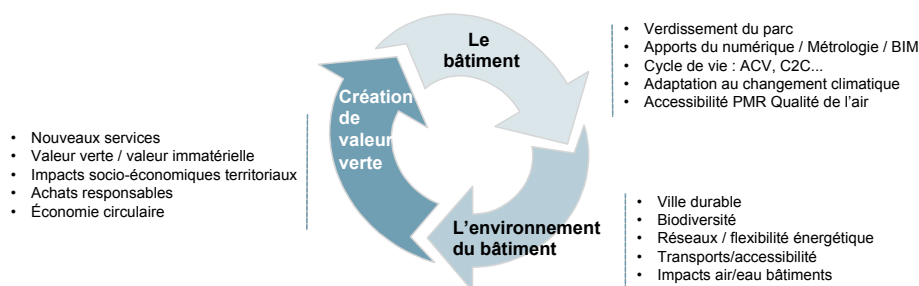
### 2.3.2. L'INNOVATION ET LA R&D, LEVIERS DE LA CREATION DE VALEUR DURABLE

Les travaux prospectifs de Foncière des Régions sont structurés autour de **trois thématiques majeures : le bâtiment, son environnement et la valeur verte**.

Menés de façon indépendante ou dans le cadre de groupes de travail (associations professionnelles, Plan Bâtiment...) ces travaux d'innovation constituent un formidable accélérateur de savoir-faire :

- 2009-2010 : cartographie énergétique et environnementale des actifs
- 2010 : premières annexes environnementales (portefeuille Courtepaille)
- 2011 : premiers travaux sur l'économie de la fonctionnalité
- 2012 : déploiement de la politique achats responsables (cf. chapitre 2.4.5)
- 2013 : première analyse du cycle de vie (ACV) sur un hôtel (cf. chapitre 2.3.3.3)
- 2014 : création de cahiers des charges biodiversité et publication du Livre Blanc de la relation fournisseurs
- 2015 : expérimentation de la certification exploitation BREEAM In-Use
- 2016 : première étude Cradle to Cradle
- 2017 : déploiement de la politique de certification du portefeuille

#### L'innovation chez Foncière des Régions



Pour Foncière des Murs, ces démarches doivent apporter des bénéfices aux locataires, sur le plan de RSE d'une part, et financier d'autre part. Les résultats des deux études coordonnées par AccorHotels, l'une vérifiée par EY, et la seconde réalisée avec Accenture, sont éloquentes : leurs résultats convergent pour démontrer un lien tangible entre la performance développement durable des hôtels et leur performance économique. La performance développement durable d'un hôtel a un impact :

- positif sur la satisfaction client « B2B »<sup>8</sup> : la qualité de service, la motivation et l'implication des collaborateurs sont renforcées
- positif sur sa rentabilité financière : plus un hôtel est performant sur le plan RSE, plus il est rentable
- positif sur les chiffres d'affaires portant sur les clients B2B grands comptes : sécurisation des volumes d'affaires.

Pour davantage d'information : <http://www.accorhotels.group/fr-FR/commitment/sharing-our-knowledge/planet-21-research>

### 2.3.3. AMELIORER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

La cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée en 2009-2010 avec le CSTB, a permis de caractériser les performances du portefeuille en utilisant une vingtaine d'indicateurs, et d'identifier les meilleures pistes de progrès. Cette étude a fourni la base du reporting actualisé chaque année depuis 2008, année de référence. Les données relatives aux consommations d'énergie, d'eau et les informations concernant les déchets sont collectées chaque année en janvier auprès des locataires des portefeuilles d'actifs cartographiés. Ce dispositif permet de suivre l'amélioration des performances du parc, au regard des consommations énergétiques et des émissions carbone.

#### 2.3.3.1. Périmètre de reporting

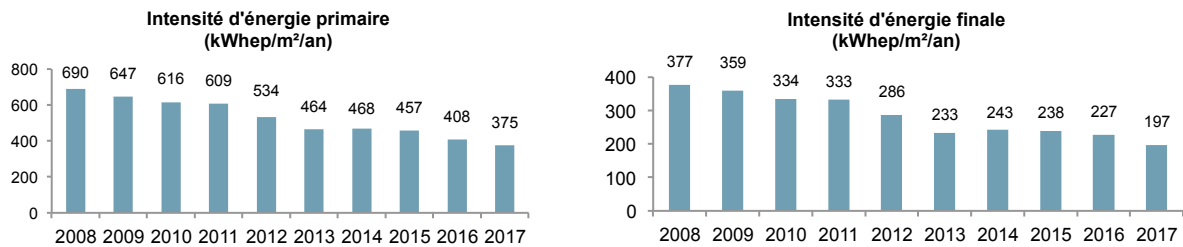
Le chapitre 2.7 précise le périmètre et la méthodologie du reporting extra-financier. Ce dernier est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence et de respect des dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE. Ce reporting porte sur les familles AccorHotels, B&B Hôtels, Club Med, Courtepaille Motel One et Jardiland détenues par Foncière des Murs et en exploitation en Europe, représentant 83% en surface du portefeuille total au 31 décembre 2017. Les immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an (NH Hotel Group) à fin décembre 2017 sont exclus de ce périmètre.

#### 2.3.3.2. Trajectoire énergétique

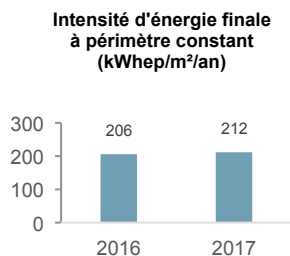
S'agissant des consommations d'énergie, le plan d'action 2015-2020 a notamment pour objectif qu'elles fassent l'objet d'une réduction de 40% entre 2008 et 2020, de sorte qu'elles soient ramenées à une consommation moyenne du portefeuille à 415 kWhep/m<sup>2</sup>/an.

Les données de consommation d'énergie sont collectées auprès des locataires et basées sur les factures. Les deux graphiques ci-après présentent les résultats avec corrections climatiques (été et hiver), calculées par le CSTB. Ces corrections rendent les résultats plus comparables depuis 2008, année de référence pour Foncière des Régions. Les tableaux du chapitre 2.7.2.2 présentent le détail des consommations 2016 et 2017.

Les consommations d'énergie primaire ont fait l'objet d'une réduction de 45,7% durant la période 2008-2017, corrélative à un ensemble d'initiatives touchant à l'exploitation des bâtiments, à la sensibilisation des utilisateurs et à la mise en place d'équipements moins énergivores (éclairages, chauffages...). Les graphes ci-après montrent qu'après une forte baisse entre 2008 (690 kWhep/m<sup>2</sup>/an) et 2013 (464 kWhep/m<sup>2</sup>/an), puis une stabilisation entre 2014 et 2015, de nouvelles diminutions sensibles ont été observées en 2016 et 2017. L'intensité énergétique du parc profite notamment de la cession de restaurants Quick, dont l'activité est consommatrice d'énergie durant des tranches horaires importantes.



Le graphe ci-après montre que la consommation moyenne d'énergie finale entre 2016 et 2017, à périmètre constant, calculée avec correction climatique marque une légère hausse, de 2,7%.



<sup>8</sup> B2B : business to business

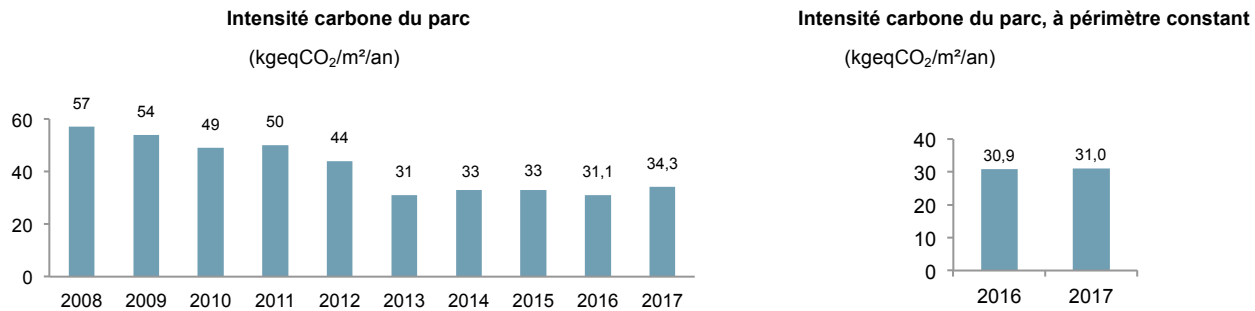
### 2.3.3.3. Trajectoire carbone

La politique carbone de Foncière des Régions est ambitieuse et anticipe les dispositions de l'article 173 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. La mesure de l'empreinte carbone du portefeuille en exploitation est calculée par le CSTB à partir des données de consommation d'énergie collectées auprès des locataires et basées sur les factures. Le tableau du chapitre 2.7.2.2 détaille les résultats de ces calculs.

Pour la période 2015-2020, l'objectif est de réduire de 40% les émissions de CO<sub>2</sub> entre 2008 et 2020 pour les rapporter à une moyenne sur le portefeuille de 33,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Depuis 2008, les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille sont passées de 57 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an en 2008, année de référence, à 34,3kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> /an en 2017 soit une baisse de 38,7%.

L'élargissement du périmètre de reporting en 2017, avec l'intégration d'hôtels en Allemagne, Espagne, Portugal, etc., où l'énergie est plus carbonée qu'en France, a fait augmenter le ratio global de 10,3%. A périmètre constant, le ratio d'émission est resté stable en France, entre 2016 et 2017, passant de 30,9 à 31kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> /an, comme le montre le graphe ci-après.



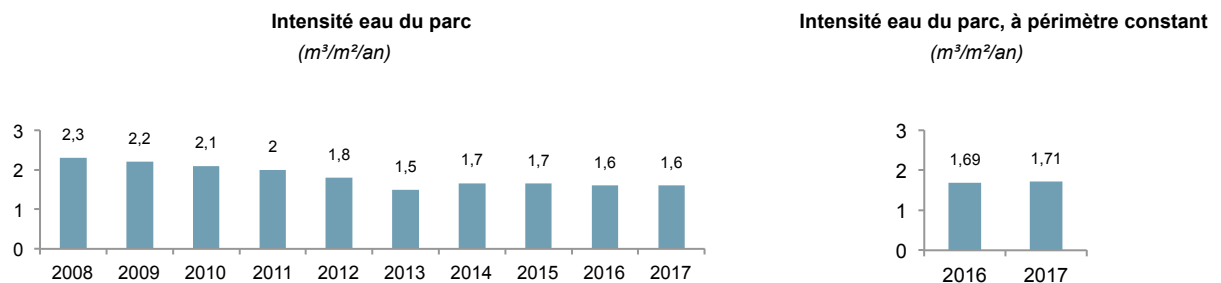
Pour continuer à réduire son empreinte carbone, Foncière des Régions réalise des analyses du cycle de vie (ACV) de développement ou restructurations, depuis 2010. Dans le cadre de la construction du B&B Hôtels de la Porte des Lilas, livré en 2015, a ainsi été réalisée la première analyse du cycle de vie sur un hôtel situé en France. Pour Foncière des Régions et son activité hôtels et murs, l'ACV est un outil de mesure permettant d'étudier les différents impacts d'un projet : énergie et énergie grise, carbone, matériaux, eau, déchets... L'étude conduite a été modélisée sur 50 ans ; elle portait sur les 11 indicateurs du programme HQE Performance et a permis notamment d'éclairer la pertinence de certains choix d'équipements notamment. Cette ACV a été communiquée au CSTB dans le cadre de la Charte HQE Performance dont le groupe est partenaire. Les travaux menés dans le cadre de l'initiative HQE Performance ont permis de rassembler des données qui se sont avérées très utiles pour élaborer le label E+C-, qui préfigure la réglementation qui devrait succéder en 2018 à la RT2012. Estimant que la conception d'immeuble doit faire l'objet d'une approche globale, et afin de pousser encore sa réflexion, le groupe a lancé fin 2016 des études « C2C » (cf. paragraphe 2.3.3.5). Il conduit d'autres travaux sur l'économie circulaire, notamment en lien avec des élèves de la Sorbonne (cf. paragraphe 2.4.2.1).

### 2.3.3.4. Trajectoire eau

Les locataires du portefeuille hôtels et murs d'exploitation de Foncière des Régions ont mis en place des programmes de réduction des consommations d'eau, qui passent par la sensibilisation de leurs équipes et de leurs clients.

L'objectif 2015-2020 concernant la consommation moyenne d'eau est de rester en deçà de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SHON/an en moyenne sur l'ensemble du parc en exploitation, ce niveau reflétant une excellente performance dans le secteur d'activité des locataires.

En 2017, la consommation moyenne est de 1,64 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SHON/an, équivalente à celle de 2016, faisant ressortir une baisse de 28,9% de la consommation d'eau moyenne depuis 2008, en dépit de l'élargissement du périmètre de reporting en 2017. Les efforts réalisés depuis cette année de référence ont montré des résultats significatifs. Il semble néanmoins qu'un seuil soit atteint, entre 1,5 et 1,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SHON/an en deçà duquel il sera difficile de descendre.



### 2.3.3.5. Economie circulaire

Une réglementation stricte encadre l'enlèvement des déchets alimentaires (obligation d'installer des bacs à graisse, etc.) ; ces dispositions concernent les locataires hôteliers (AccorHotels, B&B Hôtels...) et restaurateurs (Courtepaille, Quick), au même titre que les questions d'hygiène et de santé du consommateur.

Parallèlement, l'enlèvement des autres déchets, dits « banals », est le plus souvent réalisé par des collectivités ou des concessionnaires des villes qui assurent ce service sans communiquer d'informations sur les volumes ou tonnages enlevés. Les municipalités tendent à généraliser le tri des déchets : à fin



## DÉVELOPPEMENT DURABLE

La performance environnementale, levier de création de valeur durable

2017, les informations relatives au tonnage des déchets sont disponibles sur 50% des immeubles du périmètre de reporting déchets. Par ailleurs, 100% des hôtels détenus par Foncière des Murs bénéficient d'une collecte sélective de leurs déchets.

S'agissant du gaspillage alimentaire (loi du 11 février 2016 et décret du 19 août 2016), celui-ci s'élève en France à 29 kg par an et par habitant, dont 7 kg d'aliments encore emballés soit 10 millions de tonnes par an, 18 milliards de repas jetés à la poubelle (chiffres ADEME). 30% des denrées produites finissent à la poubelle. Ce sujet est géré par les locataires de Foncière des Murs, le groupe AccorHotels s'est attaqué depuis plusieurs années au gaspillage alimentaire, la restauration représentant ¼ de son chiffre d'affaires et 75% de son empreinte biodiversité. La réduction du gaspillage alimentaire a été engagée en repensant sa chaîne fournisseurs et de froid, les conditions de maintien en température pour les buffets, la re-transformation (pelure d'orange préparée en marmelade...), ou encore en faisant des dons à des associations ou aux employés lorsque les législations locales s'y prêtent.

Le sujet du recyclage et du réemploi de matériaux va prendre de plus en plus d'ampleur, avec l'avènement de l'économie circulaire. Foncière des Régions s'y prépare, notamment en lançant, dès la fin de l'année 2016 l'une des premières études *Cradle to Cradle* (C2C) menée dans le cadre de la construction d'un hôtel. Elle porte sur le Motel One Porte Dorée. Ce concept « du berceau au berceau » sous-tend l'idée qu'à l'avenir les matières premières mobilisées pour la construction de nouveaux immeubles seront largement puisées auprès d'immeubles déconstruits. Cette démarche « C2C » fait une large part au sujet de bien-être et de santé de l'utilisateur final (caractère sain des matériaux retenus, etc.). Dans le cadre de la construction de l'hôtel Motel One Porte Dorée, l'analyse en cours vise à identifier le potentiel de mise en œuvre de l'économie circulaire ainsi que l'impact positif pour l'occupant. L'objectif est de mesurer les écarts entre la construction programmée et celle qui recourrait à des solutions (conception, techniques, matériaux...) répondant idéalement à des critères énoncés précédemment.

## 2.4. Promouvoir l'essor des territoires

Foncière des Régions et ses filiales, dont Foncière des Murs, contribuent à la mutation de la ville par la promotion d'un immobilier performant et responsable vis-à-vis de l'environnement, des utilisateurs et de l'ensemble de leurs parties prenantes.

Depuis sa création, Foncière des Régions possède un ancrage territorial fort, qui s'est développé avec l'essor de ses différentes activités de détention d'actifs sur le plan national et de développement d'opérations souvent emblématiques dans les grandes métropoles françaises.

L'étude de Foncière des Régions sur l'attractivité des métropoles régionales, ainsi que plusieurs travaux, concourent à une meilleure prise en compte des parties prenantes, avec notamment la réalisation d'une analyse des impacts économiques territoriaux, le renforcement de la politique biodiversité et la poursuite du déploiement d'une politique achats responsables.

### 2.4.1. ACCELERER LA MUTATION DES TERRITOIRES

Les programmes immobiliers développés par Foncière des Régions et ses filiales s'inscrivent dans une logique de (re)construction de la ville sur la ville qui vise à lutter contre l'étalement urbain via la restructuration d'actifs existants, le repositionnement de sites obsolètes, en partenariat étroit avec les acteurs publics et les collectivités. En contribuant de façon significative au renouveau urbain grâce à des projets innovants et performants, Foncière des Régions participe à l'émergence d'une ville durable, collaborative et intelligente.

#### 2.4.1.1. Un ancrage territorial fort

Foncière des Régions est attentive aux mutations des grandes métropoles européennes et des marchés du Grand Paris. Foncière des Régions est historiquement présente dans les Grandes Métropoles Régionales et son approche métropolitaine est sensiblement la même dans le reste de l'Europe qu'en France : il s'agit de proposer dans les meilleures localisations les produits et services les mieux adaptés aux attentes des clients et aux marchés.

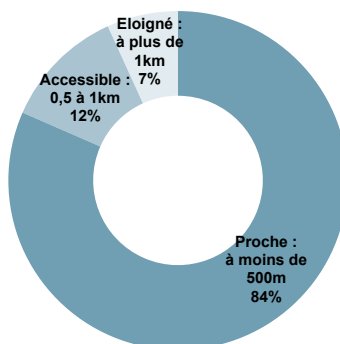
Cette dimension socio-économique est également clé pour des programmes hors des métropoles, comme l'illustre le nouveau Village Club Med à Samoëns-Morillon en Haute-Savoie. Cet investissement de 99 M€ est partagé entre Foncière Développement Tourisme (créée à parité par Foncière des Régions et la Caisse des Dépôts), et les Assurances du Crédit Mutuel (50%/50%). Ce nouvel établissement 4 tridents installé aux pieds des pistes d'une station dynamique propose 420 chambres. Il a accueilli ses premiers clients en décembre 2017 et fait l'objet d'un bail de 12 ans fermes à loyer fixe. Son impact économique territorial a été estimé à environ 460 emplois directs.

#### 2.4.1.2. Favoriser les transports en commun

Foncière des Régions s'est fixé pour objectif 2015-2020 qu'au moins 80% de ses hôtels en Europe soient accessibles en transports en commun.

La réduction de l'empreinte carbone passe en effet aussi par des choix d'implantation favorisant les transports en communs et transports doux pour les salariés et pour les clients. A fin 2017, 93% des hôtels de son parc sont situés à moins de 10 minutes à pieds (1 km) des transports en commun. Cette analyse porte sur l'ensemble des hôtels détenus par Foncière des Murs en Europe au 31 décembre 2017.

Accessibilité des hôtels au 31/12/2017  
(en valeur)



Par ailleurs, en France, Foncière des Régions a souscrit un contrat avec Autolib' pour offrir à ses salariés une solution de déplacement alternative au taxi et faiblement émettrice en CO<sub>2</sub>. Autolib' est le premier service de location courte durée de voitures 100% électriques en libre-service à Paris et dans les communes franciliennes desservies.

### 2.4.2. TRANSMETTRE ET PARTAGER LES SAVOIRS

Depuis 2008, Foncière des Régions a développé une politique collaborative avec le monde de l'enseignement autour de la recherche appliquée et du mécénat de compétences.

#### 2.4.2.1. Former les futurs décideurs du secteur

La Fondation Palladio a été créée en 2008 sous l'égide de la Fondation de France par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Foncière des Régions, soucieux d'intégrer dans leurs métiers les évolutions économiques, technologiques, environnementales, démographiques et anthropologiques qui touchent la construction de la ville. Lieu où les décideurs politiques, les penseurs, les investisseurs se retrouvent pour se questionner ensemble sur la ville de demain, la Fondation soutient la recherche appliquée, notamment grâce aux bourses Palladio, et conduit des actions d'enseignement auprès des futurs décideurs du secteur. Le 6e cycle annuel de l'Institut Palladio des Hautes Etudes sur l'Immobilier et la Cité sur le thème de La Ville de demain – « quelle place pour le

travail ? » a été parrainé par Xavier Bertrand, Président de la Région Hauts-de-France. Les Actes 2017, fruits des travaux du cycle et de ses 27 dirigeants-auditeurs, ont été publiés en novembre 2017, complétant ainsi la Collection créée en 2012. « Habiter la Ville de demain » est le thème du cycle 2018 parrainé par Johanna Rolland, Maire de Nantes et Présidente de Nantes Métropole. Outre l'Institut, la Fondation a co-organisé la grande conférence plénière du Salon professionnel SIMI 2017 sur l'Intelligence Artificielle.

En 2017, Foncière des Régions conduit un partenariat avec un groupe d'élèves du Master 2 DDMEG (Développement Durable, Management Environnemental et Géomatique) de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et de l'Ecole Nationale des Sciences Géographiques. Foncière des Régions leur a confié la réalisation d'une étude sur les conditions de mise en place de l'économie circulaire dans le secteur du bâtiment. Au-delà des constats tenant aux enjeux environnementaux, techniques, juridiques et financiers, les élèves s'attachent à caractériser les bonnes pratiques dans ce domaine. Le résultat de cette étude permettra à Foncière des Régions de nourrir ses initiatives en ce domaine.

#### 2.4.2.2. Intensifier l'engagement sociétal et citoyen

Depuis 2008, via le programme Passerelle, Foncière des Régions permet à des jeunes de deux lycées situés en zones d'éducation prioritaire (ZEP), à Bobigny (93) et Forbach (57), de rencontrer des professionnels (informatique, comptabilité, ressources humaines, direction générale, immobilier...). Dans une période de leur vie où ils doivent faire des choix d'orientation engageants, plus de 2 000 lycéens et élèves de BTS ou classes préparatoires des deux établissements ont ainsi bénéficié d'actions variées (interviews métiers, ateliers CV, accueil de stagiaires, tables rondes métiers, visites d'immeubles...) grâce au volontariat de plus d'une cinquantaine de collaborateurs du Groupe. Stages et jobs d'été complètent ce dispositif. En outre, des stages rémunérés sont ouverts aux élèves chaque année chez Foncière des Régions, leur offrant une première expérience dans le monde du travail.

Avec l'association Article 1 (issue de la fusion entre Frateli et Passeport Avenir), Foncière des Régions s'engage, depuis 2015, dans une action de mécénat financier et de compétences, axée sur la solidarité et l'égalité des chances.

Article1 développe et encadre le parrainage de jeunes étudiants boursiers à haut potentiel, par des professionnels. Objectif : révéler les talents des étudiants issus de milieux modestes en leur donnant des outils, des méthodes, l'accès à des réseaux et la confiance nécessaire à la réalisation de leurs projets. L'association met également à disposition d'étudiants boursiers sélectionnés sur la base d'entretiens de motivation, des logements en résidences universitaires rassemblant également d'autres étudiants du CROUS. Ce programme, visant à créer une communauté d'entraide et d'apprentissage, repose sur trois grands piliers : « vivre ensemble », « faire ensemble » et « apprendre ensemble ». Grâce à leur participation à des week-ends entre résidents, la réalisation de projets d'équipe (à visées sociale, sociétale, environnementale...), leur contribution à des ateliers réguliers, les jeunes résidents apprennent à se doter des « soft skills » qui favoriseront tant leur épanouissement personnel que leur insertion future dans le monde du travail.

#### 2.4.2.3. Une démarche partenariale sectorielle

Foncière des Régions contribue à la politique publique du bâtiment via des engagements forts au sein de différents groupes de travail et associations professionnelles, en France et en Europe, ce qui lui permet de faire progresser son expertise et sa réflexion sur sa politique développement durable. Foncière des Régions, en tant que partenaire de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) a notamment contribué à la rédaction de « Livres Blancs ». Le Livre Blanc sur la reconversion des friches industrielles et urbaines a été publié en novembre 2015. En 2016, c'est auprès d'un groupe de réflexion sur les lieux de travail que Foncière des Régions s'investit et partage son retour d'expérience sur les nouveaux usages et façons de travailler afin d'alimenter leurs réflexions sur le sujet. Un Livre Blanc y a été consacré et a été publié en 2017. Le partenariat avec l'ADI permet par ailleurs d'accentuer les représentations locales grâce aux manifestations/conférences en régions, auxquelles Foncière des Régions participe activement.

### 2.4.3. FAIRE DE CHAQUE SITE UN LEVIER DE BIODIVERSITE

La biodiversité constitue un sujet à part entière dans la construction, la gestion du bâtiment et la qualité de vie urbaine. Elle occupe donc une place significative au sein de la politique développement durable de Foncière des Régions depuis plusieurs années.

Depuis 2013, le Groupe a notamment collaboré à l'initiative menée conjointement par les associations HQE et Orée, dont il est membre. Ceux-ci ont abouti à la production d'un memento pédagogique de vulgarisation auprès des acteurs de la construction et de l'immobilier (<http://www.oree.org>) publié en 2015. Foncière des Régions participe en outre à l'expérimentation et la mise au point de l'indicateur Biodi(v)strict®, retenu par ces deux associations, dans le cadre du programme HQE Performance. Cet indicateur préfigure celui qui sera retenu par la certification HQE.

En 2015, Foncière des Régions a participé aux travaux du Plan Bâtiment conduisant à la publication du rapport « Bâtiment et Biodiversité »<sup>9</sup>. Celui-ci définit la biodiversité comme « la totalité des êtres vivants en interactions, y compris les micro-organismes et les services rendus par les écosystèmes ». Elle constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. La préservation de la biodiversité contribue également à augmenter la valeur immatérielle des immeubles en accroissant le bien-être de ses occupants (confort thermique, paysagé, de loisir...).

Au-delà des enjeux à l'échelle du bâtiment et de la ville, se pose la question des impacts des activités humaines (transports, loisirs...) sur la biodiversité, et en particulier l'industrie et la production de matières premières entrant dans la fabrication des matériaux de construction. La biodiversité « grise » ou « ex-situ » représente un enjeu crucial. Le partenariat conduit avec l'association Le Pic Vert s'inscrit dans cette démarche. Cette initiative, soutenue depuis 2015 par Foncière des Régions, œuvre à la reconversion sociale et environnementale de l'ancienne carrière CARBIEV (117 ha), dans la réserve de la plaine de Bièvre (38), pour son ouverture aux membres de l'association, aux scientifiques ainsi qu'au public (scolaires notamment).

Pour la tranche nouvelle de ce projet, Foncière des Murs a pris directement à sa charge une quote part du financement. Il s'agit à présent notamment de réaliser l'étanchéification d'un plan d'eau, « le lac aux rochers ». Le programme de restauration de l'alimentation en eau sera réalisé par le creusement des fossés de collecte des eaux de ruissellement et le décapage du fond de carrière pour restaurer le peuplement d'espèces animales pionnières.

En 2017, une étude de cartographie des impacts des activités de Foncière des Régions sur la biodiversité a été menée par un tiers spécialisé, la société Gondwana. Les 50 plus grosses valeurs du portefeuille de Foncière des Murs en Europe ont été analysées. Sur les quatre indicateurs GRI Standards liés à la biodiversité (GRI 304-1 ; GRI 304-2 ; GRI 304-3 ; GRI 304-4), l'activité de Foncière des Murs est considérée comme « Performante » voire « Très Performante ». Les résultats de cette étude sont explicités dans le Document de Référence de Foncière des Régions ainsi que dans son Rapport Développement Durable 2017.

<sup>9</sup> <http://www.planbatimentdurable.fr/publication-du-rapport-batiment-et-biodiversite-a943.html>

#### 2.4.4. MEMBRE ACTIF D'ASSOCIATIONS SECTORIELLES

Foncière des Régions et ses filiales, dont Foncière des Murs, n'exercent pas d'action de lobbying direct. En revanche, elles contribuent à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Foncière des Murs est membre de l'AHTOP (Association pour un Hébergement et un Tourisme Professionnel). Foncière des Régions est également adhérente des associations SBA (Smart Building Alliance), Orée, Apogée, etc. Ses engagements dans des groupes de travail et des études nationales (Palladio, Novethic...) témoignent de son engagement pour contribuer à la réflexion sur l'immobilier durable.

Membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), dont Christophe Kullmann, Directeur Général de Foncière des Régions, est Président depuis 2011. Foncière des Régions est également membre fondateur des associations BBKA (Bâtiment bas carbone) et France GBC, laquelle a fusionné courant 2016 avec l'association HQE. Jean-Eric Fournier, Directeur du Développement Durable de Foncière des Régions est depuis Vice Président de l'association HQE-France GBC et par ailleurs membre du Bureau du Plan Bâtiment Durable.

Foncière des Régions et ses filiales ne versent pas de fonds, ni ne fournissent de services à un aucun parti politique, ni à aucun titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat. Néanmoins, l'entreprise respecte les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique.

#### 2.4.5. BATIR DES RELATIONS DE CONFIANCE AVEC LES FOURNISSEURS

Dès 2011, Foncière des Régions a lancé une politique achats responsables qui permet de cerner la RSE de ses principaux fournisseurs. Ce dispositif profite à l'activité hôtels et murs d'exploitation pour ses dépenses réalisées en France et liées au fonctionnement et à la gestion administrative. Il ne touche pas directement la sphère des travaux dans la mesure où ceux-ci sont, sauf exception, pilotés par les locataires de ce portefeuille.

Pour atteindre les objectifs ambitieux qu'elle s'est fixés en matière de développement durable, Foncière des Régions doit pouvoir compter sur la mobilisation de ses équipes et également d'un certain nombre de ses parties prenantes, notamment ses fournisseurs. Sa politique achats responsables est en outre valorisée dans le cadre des certifications de l'exploitation de ses immeubles (BREEAM In-Use, Planet 21, Green Key).

Dans ce cadre, trois outils complémentaires sont déployés : un questionnaire d'enquête pour cartographier les performances RSE des fournisseurs, cinq clauses contractuelles afin de consacrer l'engagement RSE du fournisseur ainsi qu'une charte achats responsables, texte d'engagement proposé à la signature des fournisseurs pour des commandes de plus de 200 k€ hors taxes, s'articulant autour de 10 principes qui couvrent l'ensemble des thématiques du développement durable, s'appuyant notamment sur les préceptes du Pacte Mondial et ceux de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). Au 31 décembre 2017, 371 fournisseurs ont signé la charte achats responsables de Foncière des Régions. Cette charte couvre 83,5% des dépenses stratégiques de Foncière des Régions. Chaque année, 10 vérifications de réponses sont réalisées par un tiers indépendant afin d'approfondir la connaissance du fournisseur et de formuler des recommandations sur les points de progrès les plus significatifs qui auront été identifiés en matière RSE.

En 2015, la maturité de cette politique a permis la signature de la Charte Relations Fournisseurs Responsables (RFR), initiative nationale portée par l'Etat. Cette signature s'inscrit dans la dynamique d'amélioration des relations entre clients et fournisseurs et favorise la diffusion de pratiques d'achat vertueuses vis-à-vis des fournisseurs. Un médiateur interne a été nommé au sein du groupe afin de gérer d'éventuels litiges avec des fournisseurs.

Le Livre Blanc de la relation fournisseurs de Foncière des Régions a été publié à l'occasion de la signature de la charte. Ce document, en ligne sur le site internet de Foncière des Régions, explicite l'évolution de la politique achats responsables, les actions conduites dans ce cadre, les apports pour l'entreprise et dresse un bilan et de nouvelles perspectives de progrès.

Le rapport développement durable de Foncière des Régions apporte un éclairage plus complet sur ces différents sujets.

## 2.5. Capital humain

Le personnel de Foncière des Murs fait partie de l'Unité Economique et Sociale (UES) de Foncière des Régions, avec une politique ressources humaines groupe qui s'articule autour de quatre axes et qui s'inscrivent dans la dynamique des objectifs 2015-2020 à savoir :

- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous les niveaux
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec les performances et les réalisations
- un management exemplaire et proche de ses équipes
- un dialogue social transparent et constructif

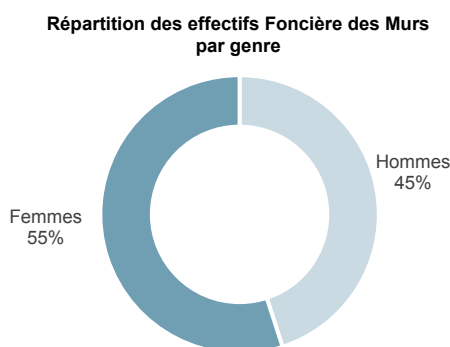
### 2.5.1. UNE GESTION DES RESSOURCES HUMAINES EN ADEQUATION AVEC LA STRATEGIE DU GROUPE

La gestion des ressources humaines de Foncière des Régions contribue à ses enjeux stratégiques, par la mise en œuvre d'actions de développement des ressources, d'écoute des besoins des collaborateurs et de mobilisation du management.

#### 2.5.1.1. Un effectif en augmentation

En 2017, l'effectif de l'Unité Economique et Sociale (UES) de Foncière des Régions est en augmentation, avec un effectif de 282 collaborateurs au 31 décembre 2017, contre 268 à fin 2016. Le nombre de contrats à durée indéterminée (CDI) au 31 décembre 2017 représente une grande majorité des effectifs (92,9%), en hausse par rapport à 2016 (6,5%), la différence étant expliquée par les contrats d'apprentissage (5%) et les contrats à durée déterminée (2,1%). La répartition géographique reste stable, la répartition par catégories socioprofessionnelles évolue en faveur des cadres (81,2% en 2017 contre 76% en 2016).

A fin 2017, Foncière des Murs compte 100% de ses 20 salariés en contrats à durée indéterminée (CDI). Les équipes ont connu une forte croissance en 2017 (+25% par rapport à 2016) suite à un renforcement des équipes d'investissement et d'asset management en ligne avec les ambitions du groupe sur cette classe d'actifs. Un country manager a également été recruté en Espagne (non comptabilisé dans le reporting social de l'UES France), témoignant du dynamisme de l'activité au niveau européen.



#### 2.5.1.2. Une politique de recrutement ambitieuse

Le nombre de recrutements en CDI au sein de l'UES Foncière des Régions se maintient à un niveau élevé et représente, dans 75% des cas, une création de poste correspondant au besoin de renforcer des compétences très spécifiques, comme le développement immobilier ou le secteur hôtelier, ou d'accompagner les ambitions du groupe sur les problématiques transverses, d'innovation ou de formation par exemple. Les exigences requises, tant en termes de compétences métier que de professionnalisme des candidats, conduisent Foncière des Régions à mettre en œuvre un processus de recrutement dense.

Traditionnellement orientée vers le développement des talents, Foncière des Régions poursuit sa politique dite de « pépinière », avec le recrutement de jeunes en CDI (47% des recrutements CDI) et en apprentissage. En 2017, Foncière des Régions a renforcé sa présence auprès des écoles, via sa participation à quatre Forums étudiants (ESTP, EDHEC, ESSEC et HEC) ainsi qu'au Forum des Métiers de l'Immobilier. Foncière des Régions se donne également pour ambition de poursuivre une dynamique internationale, permettant une meilleure circulation des jeunes diplômés au sein des pays du groupe (missions d'échange linguistique, stages...).

#### **Parcours d'intégration**

Foncière des Régions accorde un soin particulier à l'intégration des nouveaux collaborateurs. Depuis 2016, le parcours d'intégration a été réorganisé autour d'une journée complète permettant la création d'un esprit « promotion » au sein du groupe des nouveaux arrivants du semestre. Lors de cette journée, les Ressources Humaines, le Développement Durable, l'Audit Interne ainsi que les directions opérationnelles (Asset management, Finances, Property management...) se mobilisent pour présenter leurs métiers. Le parcours est clôturé par un rapport d'étonnement de chaque nouvel arrivant auprès de deux membres du Comité de Direction, puis par un petit déjeuner d'échanges avec le Directeur Général.

#### 2.5.1.3. Un engagement collectif renforcé

Le Baromètre social de Foncière des Régions, enquête menée auprès des collaborateurs par Kantar TNS en 2015, avait révélé des résultats très positifs sur la confiance dans le management, la qualité de vie au travail, l'adhésion à la stratégie et l'engagement. En 2017, la 2<sup>ème</sup> édition est venue confirmer et renforcer ces très bons résultats.

Avec un taux de participation de 82%, les résultats de l'enquête démontrent la confiance et la satisfaction des collaborateurs vis-à-vis de Foncière des Régions. 81% des répondants se disent satisfaits de leur emploi, 82% sont fiers de travailler chez Foncière des Régions et en parlent volontiers autour d'eux (+7pts vs 2015).

De nombreuses actions avaient découlé de l'édition 2015 : création d'une direction de l'Innovation, mise en place du télétravail, réflexion collective sur les modes de travail et la qualité des espaces de bureaux. Ainsi, si 87% des répondants indiquent déjà bénéficier de bonnes conditions matérielles de travail, Foncière des Régions poursuit ses efforts en la matière. Un plan de travaux importants a été lancé en 2017 afin de faire du siège parisien de la société une vitrine de ses savoir-faire immobiliers : mise en place de plateaux collaboratifs, création d'un espace de convivialité, rénovation complète des salles de réunion dans lesquelles des technologies innovantes ont fait leur apparition, comme le clickshare (partage sans fil d'écran).

La mise en œuvre d'une 3<sup>ème</sup> édition de ce Baromètre, devenu outil central de mesure du climat social et des attentes des collaborateurs, est prévue en 2019.

## 2.5.2. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES ET RECOMPENSER LES PERFORMANCES DE CHACUN

L'enjeu de développement des compétences individuelles et collectives de Foncière des Régions est au cœur de ses préoccupations, pour rendre le meilleur service à ses clients et partenaires, mais aussi pour assurer à chacun une évolution de carrière adaptée et motivante.

### 2.5.2.1. Une politique de formation en appui de la stratégie

Foncière des Régions accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs : au total, 95% d'entre eux ont suivi une formation en 2017, qu'elle soit interne ou externe, collective ou individuelle. Ce taux, en forte augmentation par rapport à l'année précédente (70% en 2016), s'explique en partie par la troisième édition de la Training Week ainsi que par le déploiement de formations plus courtes et plus facilement accessibles à l'ensemble des collaborateurs. En moyenne, chaque collaborateur formé a bénéficié de 18 heures de formation, soit plus de deux jours.

**L'équivalent de 3,95% de la masse salariale a été consacré à la formation en 2017.**

En 2017, la politique de formation a été ciblée en priorité sur les formations métiers (51% des formations), avec pour objectif de conserver un temps d'avance sur les évolutions techniques et réglementaires, suivies par les outils (14%), le management (10%), l'efficacité professionnelle (10%) et l'anglais (8%).

Pour accompagner les collaborateurs concernés qui le souhaitent, des formations de préparation à la retraite sont systématiquement proposées (1 collaborateur en 2017).

### 2.5.2.2. L'apport du digital

Dans la lignée de la dynamique initiée en 2016, Foncière des Régions continue d'adapter son offre RH aux enjeux du digital en 2017. Au portail RH collaboratif ouvert à l'ensemble des collaborateurs du groupe, qui leur permet d'accéder à leurs informations personnelles et à des services en ligne (attestations, duplicata du bulletin de paie...). S'est ajouté en 2017 un coffre-fort numérique. Celui-ci offre aux collaborateurs qui le souhaitent la possibilité de recevoir leur bulletin de paie en version électronique de manière sécurisée, et de bénéficier gratuitement des possibilités offertes par le coffre-fort (réception de factures, d'avis d'imposition...).

En matière de formation, le développement numérique s'est traduit par la mise en place d'une plate-forme d'e-learning, sur laquelle sont mis à disposition des ressources documentaires et modules de formations, parmi lesquels une bibliothèque numérique offrant un large panel de formations on line sur les outils bureautiques. Un parcours e-learning a été mis à disposition de l'ensemble des managers pour accompagner la réalisation des entretiens annuels, moment clé du management chez Foncière des Régions. Composé de contenus diversifiés (quizz, vidéo, conseil d'un coach, contenu documentaire), ce parcours aborde un éventail de situations pouvant être rencontrées lors des entretiens annuels : solliciter le feedback de l'équipe, co-définir un objectif de progrès, motiver un collaborateur, etc.

Pour accompagner le changement vers des modes de travail recourant davantage au digital, à l'occasion notamment du remplacement de l'intranet par un portail numérique offrant des liens directs vers Office 365, des actions ciblées ont été organisées pour favoriser leur appropriation par chaque type d'acteurs (réseau de relais internes, managers, collaborateurs). Ils utilisent à présent de nouvelles formes de collaboration grâce à la technologie Office 365, se familiarisent avec les différentes applications et intègrent rapidement les évolutions des modes de travail. 30% de l'effectif a ainsi été formé dès 2017, un effort significatif qui se poursuivra en 2018.

Enfin, des formations nouvelles à la cyber sécurité ont également été mises en place, en lien avec les enjeux de sécurisation des données sensibles du Groupe.

### 2.5.2.3. Une gestion des carrières intégrée et dynamique

L'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de Foncière des Régions.

En 2017, 99% des salariés présents ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, documenté sur une application informatique entièrement développée en interne pour être au plus proche des besoins des utilisateurs.

Sous un angle collectif, les *People Reviews* permettent de faire le point sur le « vivier » d'un métier, ses enjeux de rétention, de développement, et de recrutement, et ce, en fonction de l'évolution du métier, des objectifs business et du marché de l'emploi associé.

#### Mobilités et Promotions

Foncière des Régions privilégie la mobilité volontaire (changement de poste, de direction, de site) et la promotion interne. Les postes disponibles sont publiés en interne avant toute recherche en externe, et les candidatures sont systématiquement examinées par la DRH et la Direction opérationnelle concernée. En 2017, ce sont plus de 4% de l'effectif CDI au 31 décembre 2017 qui ont pu bénéficier de ces mouvements. Un tiers d'entre eux correspondent à des mobilités internationales, permettant de renforcer les liens entre les différentes entités du groupe.

#### 2.5.2.4. Rémunérer les performances

La politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs métiers déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du groupe. 66% des parts variables individuelles attribuées en 2017 ont ainsi varié par rapport à 2016.

Des dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont été déployés au sein de l'UES dans le cadre des accords renégociés et signés en 2016. Au titre de l'année 2016, un intéressement moyen de 9,66% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2017.

Depuis 2013, les critères des bonus de plusieurs dirigeants intègrent la dimension RSE, notamment en matière d'amélioration de la qualité du patrimoine et du pourcentage de patrimoine « vert » atteint.

#### 2.5.3. S'ENGAGER POUR LE BIEN-ETRE DES COLLABORATEURS

Foncière des Régions poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail, sur la base notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail (QVT) signé le 19 décembre 2014, qui crée le cadre de déploiement de nombreux outils (Commission QVT, procédure d'alerte, cellule d'écoute téléphonique).

En 2015, 90% de l'effectif a été formé à la prévention des risques psycho-sociaux, avec pour objectif de donner des clés de lecture pour identifier les situations à risque et permettre à chacun d'agir de manière appropriée et dans des délais adaptés. Des sessions ont été mises en place pour les nouveaux arrivants, et la commission Qualité de Vie au travail s'est réunie pour mettre en place un plan d'actions traitant notamment de l'absentéisme, et pour définir des dispositifs *ad hoc* à mettre en place dans des situations pouvant être considérées comme à risque, de type diagnostic.

Prévus dans le cadre de l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, les entretiens de mi-année permettent une alerte formalisée en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psycho-sociaux.

Par ailleurs, Foncière des Régions a permis aux collaborateurs volontaires d'expérimenter un nouveau mode d'organisation du travail en 2017, le télétravail. 61% des collaborateurs ont ainsi pratiqué le télétravail 3 jours par mois en moyenne (5 jours au maximum). En matière de sécurité au travail, Foncière des Régions s'engage au-delà des prescriptions du législateur. Le taux d'accident du travail avec arrêt reste très faible, à 0,79%.

#### 2.5.4. FAVORISER LA DIVERSITE ET L'EGALITE

Signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Foncière des Régions inscrit sa politique dans la continuité des accords signés depuis 2011, en particulier dans l'analyse systématique des écarts de rémunérations au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane. Cinq membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée suite à cet examen en 2017.

La répartition de l'effectif évolue en faveur des femmes (58% à fin 2017 vs 55% à fin 2016) ; de même, concernant les fonctions managériales, l'égalité de répartition est proche : 48% des managers sont des femmes au 31 décembre 2017 contre 42% à fin 2016. En 2017, la part des femmes au sein du Comité de Direction de Foncière des Régions a atteint 37%.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du Groupe, Foncière des Régions a lancé en 2017 le programme *ex-aequo*. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de mentoring, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de Direction européenne.

En matière de recrutement, le suivi des candidatures et les convocations en entretien d'embauche font l'objet, depuis 2013, d'une analyse afin d'assurer la diversité des profils considérés pour chaque poste.

En 2017, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue.

Concernant l'accompagnement des seniors dans l'emploi, un entretien est systématiquement organisé avec la DRH dans l'année du 55<sup>ème</sup> anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent, permettant de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, en matière d'ergonomie par exemple.

#### Foncière des Régions applique les conventions de l'OIT

Foncière des Régions applique les huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession.

#### 2.5.5. GARANTIR UN DIALOGUE SOCIAL TRANSPARENT

En 2017, lors de trois réunions du Comité d'Entreprise (CE), les partenaires sociaux ont été informés et consultés sur la politique sociale du Groupe, sur la situation économique et financière, ainsi que sur ses orientations stratégiques et leurs impacts sociaux (évolution des métiers et des compétences notamment).

Le CE a également été associé puis consulté sur le déploiement de la Charte d'expérimentation du Télétravail, transformée en accord collectif à l'issue de l'expérimentation.

Par ailleurs, depuis plusieurs années, Foncière des Régions obtient un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO). En 2017, plusieurs mesures ont été reconduites dans ce cadre, et notamment l'attribution d'actions gratuites collectives.

Dans le cadre d'une politique plus globale de Développement durable, le groupe assure, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le remboursement des frais de transport public des collaborateurs à hauteur de 80% (au lieu des 50% obligatoires). La signature d'un accord avec les Délégués Syndicaux sur le remboursement des indemnités kilométriques pour les collaborateurs effectuant en vélo leurs trajets domicile-travail va également dans ce sens.

## 2.5.6. LES VERTUS DE L'EXEMPLARITE

Foncière des Régions se veut exemplaire dans son fonctionnement quotidien, en appliquant les meilleures pratiques permettant de réduire l'empreinte environnementale de ses propres implantations. Cette dynamique participe de la politique développement durable du groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

### 2.5.6.1. Un bilan gaz à effet de serre annuel

Chaque année, Foncière des Régions réalise un bilan gaz à effet de serre sur ses trois sites : deux à Paris et un à Metz (deux des sept étages de l'immeuble Le Divo). En 2017, ce périmètre a couvert 96% de l'effectif de l'UES Foncière des Régions (comme en 2016). Les calculs ont été contrôlés par un tiers indépendant, EY, dans le cadre de sa mission de vérification des informations RSE.

Ce bilan des gaz à effet de serre est calculé sur la base du tableau bilan carbone V6 de l'ADEME. Les résultats sont présentés selon les trois périmètres d'émission distingués par le GHG Protocol, standard reconnu au plan international :

- scope 1 – émissions directes : il s'agit d'émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles de bâtiments ou véhicules de l'entreprise. Pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation de gaz naturel (67 teqCO<sub>2</sub> /an) et de carburant des véhicules de service ou de fonction, mis à disposition par l'entreprise (64 teqCO<sub>2</sub> /an).
- scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité et de chaleur/froid issus de réseau de chaleur : pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation d'électricité (74 teqCO<sub>2</sub> /an) et aux réseaux de froid et de chaleur (12 teqCO<sub>2</sub> /an).
- scope 3 – autres émissions indirectes : il s'agit de toutes les autres émissions indirectes, y compris le transport de personnes. Pour Foncière des Régions, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité (261 teqCO<sub>2</sub> /an), ainsi qu'aux déplacements domicile-travail (59 teqCO<sub>2</sub> /an). Les émissions domicile/travail prennent en compte le mode de transport de chaque collaborateur, le type d'énergie lorsqu'un véhicule à moteur est utilisé, ainsi que le kilométrage réel.

La moyenne de 1,99 teqCO<sub>2</sub> par employé est en hausse en 2017 (contre 1,93 en 2015, 2,3 en 2013 et 2,8 en 2010). Cette évolution en 2017 est principalement liée à l'augmentation des déplacements professionnels, notamment des trajets en avion des collaborateurs entre les différentes entités du Groupe.

Par ailleurs, les collaborateurs sont encouragés à recourir aux transports en commun : les trajets professionnels nécessitant moins de trois heures de train ne peuvent être effectués en avion. Pour Paris et sa région, la solution Autolib' est proposée comme alternative au taxi et 50% des abonnements de transports en commun sont pris en charge par l'entreprise (80% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017). Le remboursement des indemnités kilométriques pour les personnes se rendant au bureau à vélo et la mise à disposition de locaux sécurisés à Paris et à Metz permettent également d'orienter les collaborateurs vers de modes de déplacements plus respectueux de l'environnement.

### 2.5.6.2. Des locaux exemplaires

L'engagement développement durable de l'entreprise repose sur l'adhésion de chacun, à la fois dans l'exercice de son métier et dans des gestes citoyens qui s'imposent progressivement comme autant de réflexes. Les salariés sont de plus en plus demandeurs d'actions concrètes de l'entreprise en faveur de l'environnement. Les initiatives en ce domaine contribuent à la fierté d'appartenance à l'entreprise. Les initiatives concrètes sont nombreuses :

- certification HQE de l'immeuble Le Divo et BREEAM In-Use des locaux de siège des 30 et 10 avenue Kléber à Paris 16<sup>ème</sup>
- travaux venant améliorer les consommations énergétiques des immeubles : chauffage et climatisation performants, éclairage LED, détection de présence dans les parties communes...
- tri des déchets et recyclage de 100% des papiers et cartons (environ 80% de déchets de bureaux)
- collecte et recyclage des capsules de café
- extension progressive du tri aux autres déchets (métal, plastique..)
- recours au maximum à des produits d'entretien et nettoyants bénéficiant d'un Ecolabel
- collecte du toner des imprimantes, piles et bouchons plastiques, en vue de leur valorisation
- économies d'eau grâce à la mise en place de robinets avec détecteurs de mouvements, ainsi que des chasses d'eau double flux permettant de réduire significativement les consommations d'eau

### 2.5.6.3. Des collaborateurs engagés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celles-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés via l'intranet du groupe, Yammer, ou encore les « Green Meetings », consistant en des réunions mensuelles de sensibilisation et d'information des salariés par des experts (avocats, BET...) autour de sujets RSE (BIM, constructions bois, biodiversité...), ou lors de visites d'immeubles « verts » remarquables.

Dans le cadre de la politique papier, lancée en 2013, 100% du papier utilisé dans les imprimantes de Foncière des Régions est certifié PEFC (papier issu de forêts gérées durablement), et bénéficie de l'Ecolabel européen prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage. Cette politique papier s'applique à toutes les impressions et les publications externes administratives (rapports...) ou commerciales (brochures...).

### 2.5.6.4. Des solutions IT exemplaires

En orientant résolument les évolutions de son système d'information vers le *cloud*, la mobilité et les outils collaboratifs, Foncière des Régions confirme ses orientations fortes en matière de développement durable et d'innovation. La maîtrise de ses infrastructures propres et le déploiement d'outils toujours plus performants, notamment concernant la consommation (électricité, données...) permettent également une évolution favorable en matière d'empreinte carbone.

En matière de sécurité, les données sensibles « métier » sont quant à elles gérées et sécurisées au sein de son propre data center. Un plan de continuité d'activité est mis en œuvre et testé périodiquement.



## 2.6. Promouvoir des pratiques loyales et éthiques

Foncière des Régions est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (*Global Compact*) depuis 2011. La même année, Monsieur Ban Ki-moon, Secrétaire général de l'ONU, a appelé les entreprises et le secteur privé à aligner leurs décisions en matière d'investissements et d'infrastructures sur les 17 objectifs de développement durable (ODD) du Programme à l'horizon 2030, dans le but de maintenir la hausse des températures mondiales en-dessous de 2 degrés, voire 1,5 degré Celsius<sup>10</sup>.

Foncière des Régions intègre les 10 principes du Pacte Mondial à sa stratégie et ses pratiques et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs, via sa Charte achats responsables.

La dernière version de la COP (*Communication on Progress*) de Foncière des Régions est disponible sur le site internet du Groupe : <http://www.foncieredesregions.fr> et sur le site du Global Compact : <http://www.unglobalcompact.org/15495-Fonciere-des-Regions>.

### 2.6.1. LA CHARTE ETHIQUE, VECTEUR DE RESPONSABILITE

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Foncière des Régions, la Charte Ethique, qui possède un socle commun adapté aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays, couvre l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Elle est consultable sur les sites internet et intranet de Foncière des Régions (<http://www.foncieredesregions.fr>).

La Charte définit les principes éthiques que tout collaborateur de Foncière des Régions se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. Elle décrit les principes de gouvernance des questions éthiques, telles que mise en œuvre dans les différents métiers du groupe. Les principes fondamentaux énoncés par cette Charte sont les suivants :

- le respect des lois et des règlements
- le respect des personnes (sécurité et santé au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers)
- le respect de l'environnement
- le respect des règles concernant le délit d'initié
- la prévention des conflits d'intérêts (liens avec un concurrent, client, fournisseur, respect des règles concernant la corruption)
- la protection des actifs de Foncière des Régions (protection de l'information, des biens et des ressources)
- la transparence et l'intégrité de l'information.

Cette Charte a été révisée au cours de l'année 2015 pour prendre en compte les derniers dispositifs en place en matière d'éthique (comme le système d'alerte) et également renforcer et préciser les comportements recommandés aux salariés en matière de conflit d'intérêts. Elle est en cours de revue depuis fin 2017 pour préciser le fonctionnement du système d'alerte et la protection du lanceur d'alerte suite notamment à la réglementation Sapin 2.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assure de la diffusion de la Charte éthique auprès de l'ensemble des collaborateurs de Foncière des Régions. Chaque nouveau collaborateur se voit ainsi remettre la charte lors de son arrivée au sein du Groupe. En outre, lors des formations sur les procédures, appelées « Matinales du Process » (cf. chapitre 1.6.4.2.1 du présent Document de référence), chaque collaborateur bénéficie, tous les deux à trois ans, d'un rappel des grands principes de la charte éthique et du rôle du déontologue.

En France, le déontologue a été désigné en la personne du Secrétaire Général de Foncière des Régions. Il participe à la définition des règles et des devoirs en matière d'éthique professionnelle et veille à leur respect dans l'entreprise. Il apporte aide et conseils à tout collaborateur qui le sollicite en matière d'éthique et contribue à l'adoption et au déploiement de la charte.

À ce titre, il a été sollicité 9 fois en 2017, principalement par des collaborateurs voulant écarter tout risque de conflit d'intérêts potentiel sur des investissements immobiliers, ou faisant part d'invitations reçues de la part de partenaires, de déclarations de liens personnels avec un éventuel fournisseur/prestataire, ou encore de demandes d'autorisations pour des mouvements sur les titres Foncière des Régions.

### 2.6.2. PREVENIR DES RISQUES DE FRAUDE ET DE CORRUPTION VIA LE SYSTEME D'ALERTE

Dans le respect des dispositions du 10<sup>e</sup> principe du Pacte Mondial, qui invite les entreprises à agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin, Foncière des Régions a renforcé son attention sur ces sujets.

Au regard des constats issus de l'actualisation de la cartographie des risques, et de la réglementation accrue en matière de lutte contre la fraude et la corruption, le Comité de Direction a estimé que, compte tenu de son activité et de son organisation, les risques de fraude et de corruption devaient faire l'objet d'une cartographie spécifique.

Foncière des Régions a pour cela décidé de se faire accompagner par un conseil spécialisé, permettant ainsi une plus grande transparence et également de se comparer aux meilleurs pratiques. La cartographie pourra donner lieu à des recommandations qui feront l'objet d'un suivi particulier par la Direction Générale. Les opérations jugées sensibles, telles que les ventes d'immeubles ou de sociétés, les grands travaux de construction ou rénovation, ou encore les appels d'offres, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires. Par ailleurs, la séparation entre les opérations d'ordonnement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque de fraude.

Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les salariés en charge des transactions au risque de fraude et leur rappelle le niveau de tolérance zéro applicable au sein du Groupe. Des audits dits « antifraudes » sont réalisés régulièrement dans le groupe et n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

Afin de renforcer les outils de prévention des risques, Foncière des Régions a mis en place en France un système d'alerte en France. Il est réservé à des cas précis de faits graves et intentionnels, pouvant nuire à la société, exclusivement dans les domaines suivants : comptable, bancaire, financier, lutte contre la corruption, manquement au droit de la concurrence, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail, et protection de l'environnement.

Ainsi, tout collaborateur du groupe peut faire part d'un risque qu'il aurait identifié dans ces domaines, en contactant le déontologue par tout moyen à sa convenance, y compris via une adresse email dédiée. Les processus de saisie sont plus amplement décrits dans la Charte Ethique.

En 2017, aucun salarié n'a fait l'objet de mesures disciplinaires liées au non-respect de la Charte Ethique. Par ailleurs, Foncière des Régions n'a pas fait l'objet de sanctions relatives à la corruption.

<sup>10</sup> <http://www.un.org/apps/newsFr/storyF.asp?NewsID=37518#.V3jsleRHY4A>

### 2.6.3. S'ASSURER D'UNE CONCURRENCE LOYALE

Foncière des Régions, dans l'exercice de son activité et plus particulièrement lors des processus de vente, acquisition et réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les articles L. 410-1 et suivants du Code de commerce. La société a donc mis en place des procédures couvrant ce risque : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

Les salariés concernés sont sensibilisés à ce risque lors des « Matinales du Process ». Les grands principes de contrôle et de validation sont rappelés, avec notamment l'obligation de mettre en place des procédures d'appel d'offres lors de réalisation de travaux, achats, marchés et également lors de ventes d'actifs. Ainsi, en fonction des montants et types d'opérations, une, deux, voire trois consultations d'entreprises doivent être effectuées avant de retenir la meilleure. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés chaque année sur certaines opérations de développement, afin de s'assurer du bon respect de la procédure d'appel d'offres. Ils n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit *Antitrust*) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

### 2.6.4. LUTTE ANTI-BLANCHIMENT

Foncière des Régions et ses filiales ont mis en place, en 2010, un dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LAB/LFT), sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs concernés. La procédure a été revue en 2012 pour préciser son périmètre d'application. Le Directeur de l'Audit et Contrôle Internes est désigné Responsable « LAB/LFT » et un Correspondant et Déclarant Tracfin a été nommé au sein de la Direction Juridique.

Ce dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés, dans tous les cas où une société du groupe prête son concours en qualité d'intermédiaire pour le compte d'un tiers, dans le cadre de la vente ou l'achat d'un immeuble, d'actions ou de parts de sociétés immobilières.

La mise en place du dispositif LAB a été soutenue par une vaste campagne de formation, initiée en 2010, auprès d'une soixantaine de collaborateurs, au moyen d'un support de formation dédié préparé par la Direction Juridique, laquelle contribue à l'adaptation constante du dispositif. Des formations visant plus particulièrement des assets managers ont eu lieu en 2012 et un rappel lors des formations dites « Matinales du Process » a été effectué en 2014 et 2015.

## 2.7. Mesure de la performance

Les tableaux présentés dans les pages suivantes fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Foncière des Murs, visant à mesurer sa performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux de la GRI dans sa version « Standards » et le supplément sectoriel CRESO ainsi que les *Best Practices Recommendations on Sustainability reporting* de l'EPRA. Le reporting RSE de Foncière des Régions anticipe les principes de la démarche d'*Integrated Reporting* énoncés par l'IIRC, dans un but de transparence et de comparabilité.

### 2.7.1. UNE METHODOLOGIE CLAIRE ET TRANSPARENTE

Le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence et de respect des dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE.

#### 2.7.1.1. Périmètre de reporting des données environnementales

Le périmètre du reporting environnemental présenté dans les pages qui suivent est basé sur le périmètre financier consolidé de Foncière des Murs à fin 2017. Il porte sur les familles AccorHotels, B&B Hôtels, Club Med, Courtepaille Motel One et Jardiland détenues et en exploitation en Allemagne, Belgique, Espagne, France et Portugal. Il représente 89% en surface du portefeuille total au 31 décembre 2017. Les immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an (NH Hôtels) à fin décembre 2017 sont exclus de ce périmètre.

#### 2.7.1.2. Méthodes de calcul conformes aux recommandations de l'EPRA

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, observe depuis leur création les « *Sustainability Best Practice Recommendations* » édictées par l'EPRA (European Public Real Estate Association), dont Foncière des Régions est membre. Elle considère ces recommandations comme étant représentatives des meilleures pratiques du secteur immobilier.

**Les taux de couverture** des indicateurs par rapport au périmètre de reporting sont calculés en divisant les surfaces des actifs pour lesquels les données ont été collectées par rapport au périmètre de reporting tel que défini au chapitre précédent et détenu au 31/12/N.

**Les consommations absolues d'énergies et d'eau** ont été recueillies sur la base des facturations, directement auprès des locataires ou des distributeurs après accord des locataires. Les consommations portent sur la période 1/01/N au 31/12/N. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation.

**Les immeubles possédés par Foncière des Murs** étant tous loués à un seul locataire (mono-locataires), aucune consommation relatée ci-après n'est directement gérée par ses équipes ou un mandataire property manager. Toutes les données de consommation et de déchets sont gérées exclusivement par le locataire. En définitive, le reporting de Foncière des Murs se conforme aux recommandations de l'EPRA sans y être soumis.

S'agissant des consommations des sièges du groupe Foncière des Régions, celles-ci sont présentées dans le Document de Référence de Foncière des Régions.

**Les émissions totales de carbone** sont calculées d'après des consommations d'énergies réelles (selon factures) en les convertissant en tonnes équivalent CO<sub>2</sub> (teqCO<sub>2</sub>) à partir des facteurs de conversion issu de l'Arrêté du 15 septembre 2006.

**Les ratios d'intensité par m<sup>2</sup>** sont calculés en rapportant les données environnementales (énergie, eau, carbone) aux surfaces occupées correspondantes. Il s'agit de m<sup>2</sup> SHON (surface hors œuvre nette) en France, en m<sup>2</sup> Nütz en Allemagne, etc.

Les données calculées à **périmètre constant**, dites « *like for like* » (LfL), permettent d'apprécier l'évolution d'une année sur l'autre des différents indicateurs sur un portefeuille strictement comparable car composé des mêmes actifs. Seuls les actifs en exploitation durant les deux années complètes sont pris en compte. Le ratio est donc exprimé en surface et en nombre en retenant au numérateur les immeubles pour lesquels les données ont été collectées et au dénominateur ceux détenus durant 24 mois consécutifs des deux années civiles étudiées.

**L'apport des savoir-faire du CSTB** : une fois les données collectées et consolidées par la Direction Développement durable du groupe Foncière des Régions, les calculs (ratios, conversions en teqCO<sub>2</sub>...) sont effectués par le CSTB, qui agit à deux niveaux :

- en appliquant des calculs de corrections climatiques hiver et été. Cette méthode est déclinée pour chaque famille d'usage des bâtiments, et permet de convertir les niveaux de consommation d'une année donnée dans des conditions climatiques de référence (statistiques trentennaires pour chacune des trois grandes zones climatiques de la France métropolitaine). Cette correction est effectuée aussi bien pour la consommation de chauffage que pour la consommation de climatisation. Les tableaux « énergie » et « carbone » sont présentés avec « corrections climatiques ».
- en extrapolant le cas échéant famille par famille les données obtenues après consolidation à l'échelle le périmètre de reporting. A partir des ratios d'intensité par m<sup>2</sup> calculés sur la base des consommations réelles, les données sont extrapolées (hors restitution EPRA) à l'ensemble des surfaces du périmètre de reporting.

## 2.7.2. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

### 2.7.2.1. Périmètre « corporate »

Les locaux « corporate » concernent les bureaux dans lesquels sont implantées les équipes de Foncière des Régions et ses filiales, dont Foncière des Murs. Elles ont une emprise directe puisqu'il s'agit de ses propres sièges français, à Paris et Metz. Le périmètre de collecte des données est celui des immeubles des 10 et 30 avenue Kléber à Paris, et des deux étages (sur sept) qu'elle occupe dans l'immeuble Le Divo à Metz. Les bureaux accueillant les salariés des délégations situées dans d'autres villes en régions, ne sont pas pris en compte, ces dernières représentant une part marginale des consommations.

Ces éléments sont présentés dans le document de référence 2017 de Foncière des Régions.

### 2.7.2.2. Périmètre du parc en exploitation de Foncière des Murs

Le taux de couverture du périmètre de reporting est élevé (89% pour l'énergie), permettant de présenter une comparaison significative « à périmètre constant » (dite « like for like ») qui rend les résultats directement comparables d'une année sur l'autre.

#### Energie

Les données présentées ci-après correspondent au périmètre 3 (« scope 3 ») du GHG Protocol, aucune consommation n'étant gérée ou payée par le propriétaire (« contrôle opérationnel »). Toutes les données sont basées sur les factures d'énergie payées par les locataires, en reprenant les volumes de consommation (kWh).

#### Consommations d'énergie totales (Abs)

	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface ( $m^2$ )			723 995	1 103 866
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			89%	89%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			319/362	385/408
Proportion de données estimées			0%	0%
<b>Intensité (<math>kWh/m^2/an</math>)</b>	<b>CRE1</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>227</b>	<b>197</b>
<b>Intensité (<math>kWh/m^2/an</math>)</b>			<b>408</b>	<b>375</b>
<b>Total énergie directe (<math>kWh</math>)</b>	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs</b>	<b>59 712 644</b>	<b>76 605 892</b>
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	54 357 075	70 436 620
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	159 328	141 432
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	5 196 240	6 027 840
<b>Total énergie indirecte (<math>kWh</math>)</b>	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs</b>	<b>104 933 987</b>	<b>140 801 122</b>
Électricité (énergie indirecte) – origine non-renouvelable	302-1	Elec-Abs	96 732 748	117 173 509
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	10 537 727
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	143 805	32 023
dont solaire			143 805	32 023
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	8 345 044	13 121 909
<b>Consommation totale d'énergie (<math>kWh</math>)</b>			<b>164 646 631</b>	<b>217 407 013</b>
Soit total énergie (GJ)			592 728	782 665
<b>Consommation totale d'énergie (<math>kWh</math>)</b>			<b>295 664 682</b>	<b>413 406 479</b>
Consommations estimées sur surfaces vacantes ( $kWh$ )			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information ( $kWh$ )			36 420 708	50 497 916
Consommations totale d'énergie mesurée + extrapolée ( $kWh$ )			332 085 390	463 904 395

DÉVELOPPEMENT DURABLE  
Mesure de la performance

	Consommations totales (Abs)				À périmètre constant (Lfl)				
		2016	2017	Variation (%)		2016	2017	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs	319/362	385/408		EPRA BPRs	283/330			
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )		723 995	1 103 866			726 616			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		89%	89%			89%			
Proportion de données estimées		0%	0%			0%			
Geré et payé par le locataire									
<b>Total Électricité (kWh)</b>	Elec-Abs	<b>96 732 748</b>	<b>127 711 236</b>	<b>32%</b>	Elec-Lfl	<b>84 908 406</b>	<b>88 096 815</b>	<b>4%</b>	
dont sous-comptage parties privatives									
dont services communs		96 732 748	127 711 236			84 908 406	88 096 815		
<b>Total Réseaux chauds et froids (kWh)</b>	DH&C-Abs	<b>8 345 044</b>	<b>13 121 909</b>	<b>57%</b>	DH&C-Lfl	<b>7 841 713</b>	<b>8 077 411</b>	<b>3%</b>	
dont sous-comptage parties privatives									
dont services communs		8 345 044	13 121 909			7 841 713	8 077 411		
<b>Total Gaz-fioul-bois (kWh)</b>	Fuels-Abs	<b>59 712 644</b>	<b>76 605 892</b>	<b>28%</b>	Fuels-Lfl	<b>57 175 148</b>	<b>57 820 425</b>	<b>1%</b>	
dont sous-comptage parties privatives									
dont services communs		59 712 644	76 605 892			57 175 148	57 820 425		
			<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>206,3</b>	<b>211,9</b>	<b>2,7%</b>	

### Carbone

Les émissions carbone sont calculées à partir des dispositions de l'Arrêté du 15 septembre 2006.

La baisse des émissions depuis 2008 est forte en intensité ; cette situation tient à la fois à la politique carbone déployée, à l'acquisition d'immeubles performants et à l'évolution du mix énergétique en faveur d'énergies moins carbonées.

Le taux de couverture du périmètre de reporting sur les consommations carbone est également de 89% puisque basé sur les factures d'énergie. A périmètre constant (« like for like ») le taux de couverture est de 89% d'une année sur l'autre.

	GRI Standards	Périmètre total (Abs)				Périmètre constant (Lfl)			
		EPRA BPRs	2016	2017	Variation (%)		2016	2017	Variation (%)
Couverture du périmètre de reporting ( <i>nombre d'immeubles</i> )			319/362	385/408			283/330		
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			723 995	1 103 866			726 616		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			89%	89%			89%		
Proportion de données estimées			0%	0%			0%		
<b>Intensité carbone (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SHON/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>31</b>	<b>34</b>			<b>31</b>	<b>31</b>	<b>0%</b>
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG-Dir-Abs	12 835	16 537	29%	GHG-Dir-Lfl	12 365	12 336	0%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG-Indir-Abs	9 711	21 362	120%	GHG-Indir-Lfl	10 100	10 194	1%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO <sub>2</sub> )		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0	

DÉVELOPPEMENT DURABLE  
Mesure de la performance

Émissions totales (teqCO <sub>2</sub> /an)		22 546	37 899 <sup>11</sup>			22 465	22 530	
Variation émissions carbone 2017/2016		68,1%				0,3%		

**Eau**

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de ville. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation. Le périmètre de reporting eau est de 83% en 2017.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			685 433	1 033 879
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			84%	83%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			300/362	368/398
<b>Intensité eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE2</b>	<b>Water-Int</b>	<b>1,63</b>	<b>1,64</b>
<b>Consommation totale d'eau (m<sup>3</sup>) (Abs)</b>	<b>303-1</b>	<b>Water-Abs</b>	<b>1 117 205</b>	<b>1 690 736</b>
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m <sup>3</sup> )			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m <sup>3</sup> )			208 215	334 958
Consommations totale d'eau extrapolée (m <sup>3</sup> )			1 325 420	2 025 694
<b>Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)</b>				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			281/330	
Couverture du périmètre de reporting (m <sup>2</sup> )			700 056	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			86%	
Proportion de données estimées			0%	
<b>Intensité eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>1,69</b>	<b>1,71</b>
Consommation d'eau à périmètre constant (m <sup>3</sup> )	303-1	Water-Lfl	1 183 230	1 200 144
<b>Variation intensité consommations d'eau 2017/2016</b>			<b>1,4%</b>	

**Déchets**

En France, les communes se chargent de l'enlèvement des déchets. Elles n'indiquent pas d'information quant à la pesée des déchets. Le reporting s'attache à identifier la part du portefeuille bénéficiant d'une collecte sélective

Production de déchets totale (Abs)	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> et %)		515 152	325 887
Couverture du périmètre (%)		63%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		190/362	31/62 <sup>12</sup>
Proportion de données estimées		0%	0%
<b>Total déchets (en tonnes)</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>14 071</b>	<b>2 205</b>
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés		582	333
<i>soit en %</i>		4%	15%
<b>Taux de collecte sélective (Portefeuille total)</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>
Production de déchets totale extrapolée (t)		0	0

<sup>11</sup> Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 40 292 teqCO<sub>2</sub> pour une intensité carbone de 37 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

<sup>12</sup> Note méthodologique : la méthode de calcul du périmètre de reporting déchet a évolué en 2017 pour ne prendre en compte que les actifs pour lesquels le tonnage des déchets est disponible.

**Production de déchets - A périmètre constant (Lfl)**

Couverture du périmètre de reporting (en nombre d'immeubles)		<b>11/44</b>	
Couverture du périmètre (m²)		40 289	
Couverture du périmètre (%)		30%	
Proportion de données estimées		0%	
<b>Taux de collecte sélective</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Total déchets (tonnes)</b>	<b>Waste-LfL</b>	<b>1 098</b>	<b>676</b>
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté		189	246
soit en %		17%	36%
<b>VARIATION TOTAL PRODUCTION DECHETS 2017 / 2016</b>		<b>-38,4%</b>	

### 2.7.3. INDICATEURS SOCIAUX

Foncière des Murs fait partie de l'Unité Économique et Sociale (UES) de Foncière des Régions et est pleinement intégrée à la politique Ressources Humaines mise en œuvre par le groupe. Avec un effectif de 20salariés, Foncière des Murs représente 7% de l'effectif total de l'UES.

#### Indicateurs sociaux de l'UES Foncière des Régions

			2015	2016	2017		
GRI Standards		Nombres d'employés	269	268	282		
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	102-8	<b>CDI</b>	<b>93,7%</b>	<b>91,8%</b>	<b>92,9%</b>		
		Homme	44,4%	46,7%	43,5%		
		Femme	55,5%	53,3%	56,5%		
		<b>CDD</b>	<b>1,1%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,1%</b>		
		Homme	33,3%	12,5%	0,0%		
		Femme	66,7%	87,5%	100,0%		
		<b>CAP</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,0%</b>		
		Homme	14,3%	28,6%	28,6%		
		Femme	85,7%	71,4%	71,4%		
Effectif total par type d'emploi reporté par sexe	102-8	<b>Temps Plein</b>	<b>89,2%</b>	<b>91,4%</b>	<b>92,9%</b>		
		Homme	46,6%	47,8%	43,9%		
		Femme	53,3%	52,2%	56,1%		
		<b>Temps Partiel</b>	<b>10,7%</b>	<b>8,2%</b>	<b>7,1%</b>		
		Homme	10,3%	13,6%	15,0%		
		Femme	89,6%	86,4%	85,0%		
Répartition des employés par zone géographique reportée par sexe	102-8	<b>Paris</b>	<b>71,7%</b>	<b>70,9%</b>	<b>72,3%</b>		
		Homme	43,0%	45,8%	41,7%		
		Femme	56,9%	54,2%	58,3%		
		<b>Metz</b>	<b>23,0%</b>	<b>23,9%</b>	<b>22,0%</b>		
		Homme	43,5%	43,8%	43,5%		
		Femme	56,4%	56,3%	56,5%		
		<b>Délégations Régionales</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,7%</b>		
		Homme	35,7%	35,7%	37,5%		
		Femme	64,2%	64,3%	62,5%		
		Répartition des effectifs par catégorie professionnelle	102-8	<b>Cadre</b>	<b>75,4%</b>	<b>76,1%</b>	<b>81,2%</b>
				Homme	49,3%	50,5%	45,4%
				Femme	50,7%	49,5%	54,6%
<b>Agent de maîtrise</b>	<b>14,1%</b>			<b>15,7%</b>	<b>12,1%</b>		
Homme	26,3%			26,2%	23,5%		
Femme	73,7%			73,8%	76,5%		
<b>Employé</b>	<b>8,2%</b>			<b>8,2%</b>	<b>6,7%</b>		
Homme	18,2%			27,3%	31,6%		
Femme	81,8%			72,7%	68,4%		
<b>Agents d'immeuble</b>	<b>2,2%</b>			<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>		
Homme	16,7%			0,0%	0,0%		
Femme	83,3%			0,0%	0,0%		
Répartition des effectifs par genre	102-8	Homme	42,7%	44,8%	41,8%		
	Femme	57,2%	55,2%	58,2%			
Répartition de la population managériale	102-8	Hommes managers	57,8%	56,1%	51,5%		
	Femmes managers	42,1%	43,9%	48,5%			
Répartition des effectifs par tranche d'âge	102-8	Moins de 30 ans	15,9%	16,4%	18,4%		
		30-50 ans	61,7%	61,9%	57,1%		
		Plus de 50 ans	22,3%	21,6%	24,5%		
Turnover du personnel H/F	401-1	<b>Total des départs CDI</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>21</b>		
		<b>Taux de turn-over départs CDI</b>	<b>6,66%</b>	<b>7,5%(1)</b>	<b>7,7%</b>		
		Homme	2,7%	3,6%	4,1%		
		Femme	3,9%	4,0%	3,7%		
Turnover par tranche d'âge	401-1	moins de 30 ans	2,0%	1,6%	0,8%		
		30-50 ans	2,4%	4,0%	5,7%		
		plus de 50 ans	2,4%	2,0%	1,2%		
Turnover par zone géographique	401-1	Paris	5%	7%	7%		
		Metz	2%	4%	0%		
		Délégations régionales	0%	0%	1%		
Turnover moins de 2 ans	401-1	<b>Taux de turn-over départs CDI - 2 ans</b>	<b>3,0%</b>	<b>8,8%</b>	<b>11,0%</b>		
Taux de nouveaux recrutements par type de contrats	401-1	<b>Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)</b>	<b>34</b>	<b>53</b>	<b>60</b>		
		<b>Total des recrutements CDI</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>36</b>		
		Dont transformation CDI	1	3	6		
		Dont Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	17	24	18		
		Dont CDD moyen terme / remplacement	6	12	6		



DÉVELOPPEMENT DURABLE  
Mesure de la performance

Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par sexe et par catégorie professionnelle	404-1	<b>Par salarié</b>	<b>22,4</b>	<b>23,9</b>	<b>17,9</b>
		Par homme	23,9	23,0	17,2
		Par femme	21,2	25,0	18,4
		Par cadre	24	24	18,6
		Par agent de maîtrise	21	24	14,82
		Par employé	8	21	9,6
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe	404-3	<b>Total</b>	<b>98%</b>	<b>99%</b>	<b>99%</b>
		Par homme	43%	44%	42%
		Par femme	55%	55%	58%
		<b>Total</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,1%</b>
Taux d'absentéisme par zone géographique et par sexe	403-2	Homme	3,6%	3,7%	2,3%
		Femme	4,5%	3,9%	5,6%
		Paris	3,7%	3,0%	3,4%
		Metz	2,0%	6,2%	6,3%
		Délégations régionales	19,8%	5,1%	3,6%
		<b>Total</b>	<b>1,57%</b>	<b>1,20%</b>	<b>0,79%</b>
		<b>Taux de gravité</b>	<b>0,45</b>	<b>0,05</b>	<b>0,04</b>
Taux d'accident du travail par zone géographique et par sexe	403-2	<b>Taux de fréquence</b>	<b>9,80</b>	<b>7,58</b>	<b>4,90</b>
		Homme	0,52%	0,80%	0,00%
		Femme	1,05%	0,40%	0,79%
		Paris	1,57%	1,20%	0,39%
		Metz	0,0%	0,0%	0,4%
		Délégations régionales	0,0%	0,0%	0,0%
		<b>Total</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par sexe					
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	102-41	%	100%	100%	100%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	405-2	Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension) (en €)	67 711	68 517	67 242
		Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension) (en €)	49 951	50 897	53 815
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,74	0,74	0,80
		Salaire base homme cadre (en €)	72 250	73 071	70 439
		Salaire base femme cadre (en €)	57 533	58 896	58 983
		Rapport F/H cadre	0,80	0,81	0,84
		Salaire base homme agent de maîtrise (en €)	34 645	33 929	35 649
		Salaire base femme agent de maîtrise (en €)	32 520	31 078	32 335
		Rapport F/H agent de maîtrise	0,94	0,92	0,91
		Salaire base homme employé (en €)	26 396	24 241	27 330
		Salaire base femme employé (en €)	24 645	18 657	26 361
		Rapport F/H employé	0,93	0,77	0,96
		Salaire base homme agent d'immeuble (en €)	27 212	n/a	n/a
		Salaire base femme agent d'immeuble (en €)	24 773	n/a	n/a
		Rapport F/H agent d'immeuble	0,91	n/a	
Retour au travail et taux de rétention après congé parental par sexe	401-3	Nombre d'employé ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	20%	18%	15%
		Femme	12%	9%	8%
		Homme	8%	9%	7%
		Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	15%	9%	10%
		Femme	100%	75%	100%
		Homme	0%	25%	0%
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement)	100%	NA	100%
		Femme	NA	NA	100%
		Homme	100%	NA	NA
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	100%	100%	100%
		Femme	100%	100%	100%
Homme	100%	NA	NA		

% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur le programme SST (Santé Sécurité au Travail)	403-1		100%	100%	100%
% d'employés ayant reçu une formation		indicateur spécifique Foncière des Régions	97%	70%	95%
Masse salariale consacrée à la formation		indicateur spécifique Foncière des Régions	4,34%	3,65%	3,95%
Mobilité interne (nombre de mobilités réalisées)		indicateur spécifique Foncière des Régions	7	17	10
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)		indicateur spécifique Foncière des Régions	1,1%	0,4%	1,1%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)		indicateur spécifique Foncière des Régions	2%	2%	2%

(1) retraité de 6 départs de gardiens en 2016

(2) retraité des 2 arrêts longs en 2016 : 3%

#### 2.7.4. CONFORMITE A L'ARTICLE 225 DE LA LOI GRENELLE 2

Foncière des Murs est soumise aux dispositions du décret d'application du 24 avril 2012 issu de l'article 225 de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matières sociale et environnementale dès l'exercice 2012.

Foncière des Murs s'inscrivait déjà dans la dynamique de ce cadre réglementaire puisqu'elle communique des informations environnementales et sociales depuis 2007 et a réalisé son premier audit externe des données en 2010.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225	Chapitre
<b>Emploi</b>	
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	2.7.3
Les embauches et les licenciements	2.7.3
Les rémunérations et leur évolution	2.7.3
<b>Organisation du travail</b>	
L'organisation du temps de travail	2.7.3
L'absentéisme	2.7.3
<b>Relations sociales</b>	
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	2.5.5
Le bilan des accords collectifs	2.5.5
<b>Santé et sécurité</b>	
Les conditions de santé et de sécurité au travail	2.5.3
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	2.5.5
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	2.5.3
<b>Formation</b>	
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	2.5.2
Le nombre total d'heures de formation	2.7.3
<b>Diversité et égalité des chances / égalité de traitement</b>	
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	2.5.4
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	2.5.4
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations	2.5.4
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives</b>	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	2.5.5
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	2.5.4
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	2.5.4
À l'abolition effective du travail des enfants	2.5.4
<b>Politique générale en matière environnementale</b>	
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	2.2.4
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	2.5.6
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	2.2.2.3
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	2.2.2.3
<b>Pollution et gestion des déchets</b>	
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	2.3.3.5
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	2.3.3.5
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	2.3.3.5

Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225	Chapitre
<b>Utilisation durable des ressources</b>	
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	2.3.3.4
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	2.3.3.2
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	2.3.3.2
L'utilisation des sols	2.2.2.1
<b>Changement climatique</b>	
Les rejets de gaz à effet de serre	2.3.3.3
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	2.3.3.2
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Les mesures prises pour développer la biodiversité	2.4.3
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</b>	
En matière d'emploi et de développement régional	2.4.1
Sur les populations riveraines ou locales	2.4.1
<b>Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de l'entreprise</b>	
Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	2.2.3
Les actions de partenariat ou de mécénat	2.4.2
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux	2.4.5
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur Responsabilité sociale et environnementale	2.4.5
<b>Loyauté des pratiques</b>	
Les actions engagées pour prévenir la corruption	2.6.2
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	2.2.2
<b>Droits de l'Homme</b>	
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme	2.5.4

**Les 42 thèmes mentionnés par le décret ont été traités de la façon la plus transparente possible. Certains d'entre eux n'ont pas fait l'objet d'un reporting approfondi pour les raisons suivantes :**

**Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT**

La gestion des ressources humaines de Foncière des Murs respecte les conventions fondamentales de l'OIT puisque la France a ratifié les 8 conventions fondamentales de l'OIT portant sur le travail forcé, sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, sur le droit d'organisation et de négociation collective, sur l'égalité des rémunérations, sur l'abolition du travail forcé, sur les discriminations, sur l'âge minimum d'admission à l'emploi et sur les pires formes de travail des enfants. Ces principes fondamentaux sont intégrés dans le droit français donc respectés de fait dans la gestion des ressources humaines et dans les relations sociales.

S'agissant du respect de la liberté d'association et du droit à la négociation collective, ces droits sont reconnus en France, la liberté d'association étant inscrite dans la loi du 1er juillet 1901. Le droit à la négociation collective est un droit des salariés inscrit, en France, dans le code du travail depuis la loi du 13 juillet 1971.

En outre, Foncière des Murs n'exerce pas d'activités dans les pays « à risques » en termes de violation des droits des travailleurs, et n'est donc pas confrontée à la problématique de respect de ces conventions ou chez ses fournisseurs.

**Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité**

L'activité principale de Foncière des Murs est la gestion d'actifs. Cette activité n'est pas génératrice de sources de pollution spécifique de type nuisances sonores. Dans le cadre d'opérations de développement ou de rénovation, des mesures strictes sont appliquées afin de limiter les impacts sonores des travaux ou des chantiers. Les immeubles sont conçus pour ne pas apporter de nuisances de cette nature à leur entourage.

**Utilisation des sols**

Foncière des Murs s'attache à limiter l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols, à ne pas utiliser de terres vivrières pour construire de nouveaux immeubles. Elle prend en compte d'éventuels risques d'inondation.

En 2017, Foncière des Régions n'a pas fait l'objet d'une procédure l'ayant condamnée à assainir ou dépolluer l'un de ses sites en exploitation.

## 2.8. Vérification du tiers indépendant

### Exercice clos le 31 décembre 2017

#### RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC<sup>13</sup> sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Foncière des Murs, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le chapitre 2 du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

#### Responsabilité de la société

Il appartient à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des protocoles de reporting (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant en particulier celles prévues par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce (plan de vigilance) et par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Sapin II (lutte contre la corruption).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2017 et février 2018 sur une durée totale d'intervention d'environ quatre semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000<sup>14</sup>.

### 1. Attestation de présence des Informations RSE

#### Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même Code avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 2.7 du rapport de gestion.

<sup>13</sup> Portée d'accréditation disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

<sup>14</sup> ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

## Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené sept entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>15</sup>, au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion □.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

## Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément aux Référentiels.

Paris-La Défense, le 7 mars 2018

L'Organisme Tiers Indépendant  
ERNST & YOUNG et Autres

Eric Duvaud  
Associé Développement durable

Bruno Perrin  
Associé

<sup>15</sup> Informations sociales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : au niveau de l'UES : l'emploi (l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique), l'absentéisme, le nombre d'heures de formation par personne.

Informations environnementales et sociétales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : l'utilisation durable des ressources et le changement climatique (les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine, les consommations d'eau, la collecte et le tri des déchets) ;

- Informations qualitatives : la politique générale en matière d'environnement (l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement), les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, les relations avec les parties prenantes (les conditions de dialogue, incluant les annexes environnementales), la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux.

# 3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

<b>3.1</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>92</b>
3.1.1	Etat de situation financière	92
3.1.2	Etat du résultat net	93
3.1.3	Etat du résultat global	94
3.1.4	Etat de variation des capitaux propres	94
3.1.5	Tableau des flux de trésorerie	95
<b>3.2</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>96</b>
3.2.1	Principes et méthodes comptables	96
3.2.2	Gestion des risques financiers	103
3.2.3	Périmètre de consolidation	105
3.2.4	Évaluation du contrôle	107
3.2.5	Événements significatifs de la période	108
3.2.6	Notes relatives à l'état de situation financière	109
3.2.7	Notes sur l'état du résultat net	118
3.2.8	Autres éléments d'information	121
3.2.9	Information sectorielle	126
3.2.10	Événements postérieurs à la clôture	130
<b>3.3</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>131</b>
<b>3.4</b>	<b>COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>134</b>
3.4.1	Bilan	134
3.4.2	Compte de résultat	136
<b>3.5</b>	<b>ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS</b>	<b>137</b>
3.5.1	Événements significatifs de l'exercice	137
3.5.2	Principes, règles et méthodes comptables	138
3.5.3	Explication des postes du bilan	142
3.5.4	Notes sur le compte de résultat	150
3.5.5	Engagements hors bilan	153
3.5.6	Renseignements divers	154
3.5.7	Événements postérieurs à la clôture	156
<b>3.6</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>157</b>
<b>3.7</b>	<b>COMPTES PRO FORMA</b>	<b>161</b>
3.7.1	Etat de la situation financière pro forma au 31 décembre 2017	161
3.7.2	Etat du résultat net pro forma au 31 décembre 2017	162
3.7.3	Notes explicatives	162
3.7.4	Impact sur l'actionnariat de la Société	166
<b>3.8</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA</b>	<b>168</b>
<b>3.9</b>	<b>RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS</b>	<b>169</b>
<b>3.10</b>	<b>ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 AVRIL 2018</b>	<b>172</b>
<b>3.11</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL</b>	<b>182</b>
<b>3.12</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D'ACTIONNAIRES ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIÈRES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION</b>	<b>183</b>
<b>3.13</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D'ACTIONNAIRES ORDINAIRES ET/OU DE DIVERSES VALEURS MOBILIÈRES RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE</b>	<b>185</b>

### 3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2017

#### 3.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE

##### Actif

K€	Note	31-déc.-17	31-déc.-16
<b>Actifs incorporels</b>			
Ecarts d'acquisitions	3.2.6.1	0	-0
Immobilisations incorporelles		0	0
<b>Actifs corporels</b>			
Immeubles d'exploitation		0	0
Autres immobilisations corporelles	3.2.6.1	84	103
Avances sur acquisitions d'immobilisations corporelles	3.2.6.1	3 478	58 055
Immeubles de placement	3.2.6.1.3	3 724 567	3 113 171
Actifs financiers non courants	3.2.6.2	114 444	84 105
Participations dans les entreprises associées	3.2.6.4.1	232 153	222 547
Impôts Différés Actif	3.2.6.5	0	324
Dérivés Long terme	3.2.6.10.3	5 628	3 524
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>4 080 354</b>	<b>3 481 829</b>
Actifs destinés à être cédés	3.2.5.5	207 396	17 685
Prêts et créances avec stés MEE	3.2.6.3	27 788	9 126
Stocks et en-cours		0	0
Dérivés Court Terme	3.2.6.10.3	120	3 999
Créances clients	3.2.6.6	10 687	2 862
Créances fiscales	3.2.6.7	18 003	18 934
Autres créances	3.2.6.7	1 874	3 453
Charges constatées d'avance		340	358
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2.6.8	33 645	38 282
Activités abandonnées	3.2.5.5	0	1 732
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>299 853</b>	<b>96 431</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>4 380 207</b>	<b>3 578 260</b>

##### Passif

K€	Note	31-déc.-17	31-déc.-16
Capital	3.2.6.9	351 264	296 416
Primes		705 403	453 759
Actions propres		-70	-61
Réserves consolidées		875 309	912 292
Résultat		252 165	188 724
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	3.2.6.9	<b>2 184 071</b>	<b>1 851 131</b>
Intérêts non contrôlant	3.1.4	221 087	202 252
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2 405 158</b>	<b>2 053 382</b>
Emprunts Long Terme	3.2.6.10	1 673 578	1 273 103
Dérivés Long Terme	3.2.6.10.3	25 697	69 239
Impôts Différés Passif	3.2.6.5	117 503	96 356
Engagements de retraite et autres		129	123
Autres dettes Long Terme		2 998 (1)	148
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>1 819 905</b>	<b>1 438 969</b>
Dettes fournisseurs		38 050	7 188
Emprunts Court Terme	3.2.6.10	36 955	45 510
Dérivés Court Terme	3.2.6.10.3	13 081	19 100
Dépôts de garantie		0	39
Avances et acomptes		1 229	4 496
Provisions Court Terme		15	0
Impôts courants		2 372	2 136
Autres dettes Court Terme	3.2.6.11	62 619	6 780
Comptes de Régularisation		823	660
Activités abandonnées		-0	0
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>155 144</b>	<b>85 909</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>4 380 207</b>	<b>3 578 260</b>

(1) Dépôts de garantie long terme reçus sur le patrimoine espagnol acquis en 2017.

### 3.1.2. ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note	31-déc.-17	31-déc.-16
Loyers		208 882	180 854
Charges locatives non récupérées		-2 038	0
Charges sur Immeubles		-2 154	-2 203
Charges nettes des créances irrécouvrables		-8	16
<b>LOYERS NETS</b>	<b>3.2.7.1</b>	<b>204 682</b>	<b>178 667</b>
Revenus de gestion et d'administration		1 830	4 335
Frais liés à l'activité		-1 884	-1 509
Frais de structure		-13 552	-11 565
Frais de développement		-11	-156
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>3.2.7.1.3</b>	<b>-13 617</b>	<b>-8 895</b>
Amortissements des biens d'exploitation		-19	-17
Variation nette des provisions et autres		314	214
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>191 360</b>	<b>169 969</b>
Produits des cessions d'actifs		136 728	364 708
Valeurs de sortie des actifs cédés		-132 156	-365 638
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>3.2.5.5</b>	<b>4 572</b>	<b>-930</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		128 588	67 386
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-28 427	-29 724
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>3.2.7.2</b>	<b>100 161</b>	<b>37 662</b>
<b>RESULTAT DE CESSION DE TITRES</b>		<b>0</b>	<b>-24</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>		<b>247</b>	<b>-152</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>296 340</b>	<b>206 525</b>
Résultat des sociétés non consolidées		0	-40
Coût de l'endettement financier net	<b>3.2.7.4</b>	-35 142	-43 163
Ajustement de valeur des instruments dérivés	<b>3.2.6.10.3</b>	13 764	-11 813
Actualisation des dettes et créances	<b>3.2.7.4</b>	626	2 003
Variation nette des provisions financières et autres	<b>3.2.7.4</b>	-5 142	-6 181
Quote-part de résultat des entreprises associées	<b>3.2.6.4.1</b>	17 575	3 666
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>288 021</b>	<b>150 997</b>
Impôts différés	<b>3.2.7.5.1</b>	-1 813	-17 328
Impôts sur les sociétés	<b>3.2.7.5.2</b>	-2 244	-2 686
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>		<b>283 964</b>	<b>130 983</b>
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées		-38	66 122
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>		<b>-38</b>	<b>66 122</b>
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>283 926</b>	<b>197 105</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-31 761	-8 381
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>		<b>252 165</b>	<b>188 724</b>
<b>Résultat Net Groupe par action en euros</b>		<b>2,87</b>	<b>2,55</b>
<b>Résultat Net Groupe dilué par action en euros</b>		<b>2,87</b>	<b>2,55</b>



### 3.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

K€	Note	31-déc.-17	31-déc.-16
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>283 926</b>	<b>197 105</b>
Ecart de réévaluation des instruments financiers		0	-3
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>		<b>0</b>	<b>-3</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>		<b>283 926</b>	<b>197 102</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE</b>			
Aux propriétaires de la société mère		252 165	188 721
Aux intérêts non contrôlant		31 761	8 381
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>		<b>283 926</b>	<b>197 102</b>
<b>RESULTAT GLOBAL NET PAR ACTION</b>	<b>3.2.8.2</b>	<b>2,87</b>	<b>2,55</b>
<b>RESULTAT GLOBAL NET DILUE PAR ACTION</b>	<b>3.2.8.2</b>	<b>2,87</b>	<b>2,55</b>

### 3.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts non contrôlant	Total capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2015</b>	<b>296 416</b>	<b>529 609</b>	<b>-103</b>	<b>951 289</b>	<b>3</b>	<b>1 777 214</b>	<b>163 489</b>	<b>1 940 703</b>
Stocks options & opérations sur titres			42	-42		0		0
Distribution de dividendes		-75 850		-39 012		-114 862	-12 949	-127 811
Augmentation de capital						0	43 336	43 336
Autres						0		0
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>188 724</b>	<b>-3</b>	<b>188 721</b>	<b>8 381</b>	<b>197 102</b>
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					-3	-3		-3
Variation de périmètre				57		57	-5	52
<b>Situation au 31 décembre 2016</b>	<b>296 416</b>	<b>453 759</b>	<b>-61</b>	<b>1 101 016</b>	<b>0</b>	<b>1 851 130</b>	<b>202 252</b>	<b>2 053 382</b>
Autres opérations sur titres			-9	9		0		0
Distribution de dividendes				-229 725		-229 725	-12 921	-242 646
Augmentation de capital	54 848	255 350				310 198		310 198
Autres		-3 706		3 706		0		0
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>252 165</b>	<b>0</b>	<b>252 165</b>	<b>31 761</b>	<b>283 926</b>
Variation de périmètre et taux				303		303	-5	298
<b>Situation au 31 décembre 2017</b>	<b>351 264</b>	<b>705 403</b>	<b>-70</b>	<b>1 127 474</b>	<b>0</b>	<b>2 184 071</b>	<b>221 087</b>	<b>2 405 158</b>

Les dividendes versés en numéraire au cours de l'exercice représentent un montant de 118,6 M€.

Au cours de l'exercice, un dividende en action a également été attribué pour un montant de 111,1 M€, ce qui porte le total des dividendes à 229,7 M€ soit 3,10 € par action.

Au cours de l'exercice, la société Foncière des Murs a procédé à une augmentation de capital de 200 M€ le 28 mars 2017 (199 M€ nette de frais) et de 111,1 M€ le 19 mai 2017 suite au versement du dividende exceptionnel en actions (cf. § 3.2.6.9).

Les 0,3 M€ de variation de périmètre et taux concernent principalement la cession de 10% de la société LHM PropCo (société Mise en Equivalence).

### 3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note	31-déc.-17	31-déc.-16
Résultat net total des activités poursuivies		283 964	130 983
Résultat net total des activités abandonnées		-38	66 122
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)		283 926	197 105
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		40	105
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.6.10.3	-113 925	-25 849
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		184	0
Autre produits et charges calculés	3.2.7.4	3 078	3 839
Plus et moins-values de cession	3.2.5.5	-4 590	-925
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3.2.6.4.1	-17 575	-3 666
<b>Capacité d'autofinancement des activités poursuivies après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>151 176</b>	<b>104 487</b>
<b>Capacité d'autofinancement des activités abandonnées après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>-38</b>	<b>10 507</b>
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>151 138</b>	<b>114 994</b>
Coût de l'endettement financier net	3.2.7.3	35 140	43 163
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.7.5.1	4 057	20 014
<b>Capacité d'autofinancement des activités poursuivies avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>190 373</b>	<b>167 664</b>
<b>Capacité d'autofinancement des activités abandonnées avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>-38</b>	<b>10 507</b>
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>190 335</b>	<b>178 171</b>
Impôt versé		-4 808	-1 984
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.6.6	-3 054	-11 384
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES POURSUIVIES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>		<b>182 511</b>	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>		<b>-38</b>	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE</b>		<b>182 473</b>	<b>165 506</b>
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.6.1.2	-512 189	-235 590
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.5	135 447	363 669
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	3.2.6.2	-200	0
Incidence des variations de périmètre		-174 420 <sup>(1)</sup>	-128 278
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	3.2.6.4.1	8 322	4 219
Variation des prêts et avances consentis	3.2.6.3	-25 642	-51 449
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES POURSUIVIES LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-568 682</b>	<b>-47 429</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>		<b>1 732 <sup>(4)</sup></b>	<b>288 714</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-566 950</b>	<b>241 285</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	3.1.4	199 223 <sup>(2)</sup>	24 577
Rachats et reventes d'actions propres		-2	7
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	-118 628 <sup>(3)</sup>	-114 862
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	3.1.4	-12 921	-12 907
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.6.10	687 887	472 010
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.6.10	-324 863	-660 771
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-34 895	-44 538
Autres flux sur opérations de financement	3.2.6.10.3	-32 045	-40 135
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES POURSUIVIES LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		<b>363 756</b>	<b>-376 619</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		<b>0</b>	<b>-2 431</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>363 756</b>	<b>-379 050</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>		<b>-22 415</b>	<b>-269 752</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>		<b>1 694</b>	<b>297 493</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>		<b>-20 721</b>	<b>27 741</b>
Trésorerie d'ouverture		35 132	7 391
Trésorerie de clôture		14 411	35 132
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-20 721</b>	<b>27 741</b>
		<b>Clôture</b>	<b>Clôture</b>
Trésorerie brute (a)	3.2.6.8	33 645	38 282
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	3.2.6.10	-19 234	-3 150
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>		<b>14 411</b>	<b>35 132</b>
Endettement brut (d)	3.2.6.10	1 712 721	1 330 994
Amortissement des frais de financement (e)	3.2.6.10	-21 422	-15 531
<b>Endettement financier net (d) - (c) + (e)</b>		<b>1 676 888</b>	<b>1 280 331</b>

(1) Les 174,4 M€ de la ligne « Incidence des variations de périmètre » correspondent principalement au prix payé pour acquérir les sociétés Bardiomar et Trade Center Hotel (-174,4 M€, net de la trésorerie acquise (+1,9 M€), du différé de paiement sur l'acquisition des titres (+18,6 M€) et de l'acompte versé sur les options d'achat de titres de sociétés aux Pays-Bas (-21 M€).

(2) Les 199,2 M€ de la ligne « augmentation de capital versée par les actionnaires » correspondent à l'opération réalisée le 28 mars 2017.

(3) Les 118,6 M€ correspondent aux dividendes versés en numéraire.

(4) Les 1,7 M€ correspondent à la cession du dernier actif du secteur Santé.

## 3.2. Annexe aux comptes consolidés

### 3.2.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

#### 3.2.1.1. Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2017 du groupe Foncière des Murs sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par la Gérance en date du 12 février 2018.

#### Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le Groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

- Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes », adoptés par l'Union européenne le 6 novembre 2017. L'amendement apporte des clarifications sur la façon d'apprécier l'existence de profits taxables futurs.
- Amendements à IAS 7 « Initiatives concernant les informations à fournir », adoptés par l'Union européenne le 6 novembre 2017. Dans le cadre de sa réflexion globale sur la présentation des états financiers, l'IASB a publié des amendements à IAS 7 « Etat des flux de trésorerie ». Il est ainsi posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie.

Nouvelle norme en attente d'adoption par l'Union Européenne dont l'application est possible à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016), publiées le 8 décembre 2016. L'adoption par l'Union européenne était attendue sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2017. L'application anticipée est possible pour l'amendement IAS 28.

Le groupe Foncière des Murs n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », adopté par l'Union européenne le 22 septembre 2016. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'IASB. L'IASB et le FASB ont publié en mai 2014 la norme IFRS 15, qui révisé les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et remplace les normes IAS 18, Produits des Activités Ordinaires et IAS 11, Contrats de Construction. IFRS 15 établit un principe fondamental selon lequel la comptabilisation des produits résultant de contrats avec les clients doit traduire le montant auquel un vendeur s'attend à avoir droit lors du transfert à un client du contrôle d'un bien ou d'un service. A ce stade, le Groupe n'anticipe pas d'impact sur le résultat ou les capitaux propres.
- Amendements à IFRS 15, adoptés par l'Union européenne le 31 octobre 2017. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'IASB. Il s'agit de clarifications apportées à la norme IFRS 15 : identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires.
- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture », adopté par l'Union européenne le 22 novembre 2016. La date d'entrée en vigueur selon l'IASB est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Cette norme remplacera la norme IAS 39 sur les instruments financiers. Le Groupe appliquera les dispositions relatives au classement et à l'évaluation des instruments financiers et à la dépréciation des actifs financiers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Une analyse des incidences est en cours, notamment en ce qui concerne le traitement des renégociations de dettes.

Le Groupe n'a jamais appliqué la méthode optionnelle ouverte à la comptabilité de couverture et n'a pas l'intention d'utiliser cette option pour les exercices suivants. En conséquence, la phase 3 d'IFRS 9, portant sur les dispositions spécifiques à la comptabilité de couverture, n'aura pas d'incidence.

- IFRS 16 « Contrats de location », adopté par l'Union européenne le 31 octobre 2017. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon l'IASB. Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16, qui remplacera la norme éponyme IAS 17, ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Le changement le plus important est que tous les contrats de location concernés seront portés au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs. Le Groupe a effectué un premier recensement des contrats. A ce stade, il s'agit essentiellement de contrats de location de véhicules de sociétés, de parkings et de baux à construction. Les incidences pour le Groupe devraient être limitées.
- Amendements à IFRS 4 « Application d'IFRS 9 en combinaison IFRS 4 Contrats d'assurance », adoptés par l'Union européenne le 3 novembre 2017. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'IASB. Ils visent à remédier aux conséquences comptables temporaires du décalage entre la date d'entrée en vigueur de la norme IFRS 9 et celle de la nouvelle norme sur les contrats d'assurances remplaçant la norme IFRS 4 (IFRS 17).

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union Européenne, non encore applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

- Amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions », publiés le 20 juin 2016. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Cet amendement a trois volets qui concernent : les effets des conditions d'acquisition des droits sur l'évaluation d'un paiement fondé sur les actions et réglé en trésorerie, les paiements fondés sur des actions et soumis à une retenue fiscale, et une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions, qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres.
- Amendements à IAS 40 « Transfert d'immeubles de placement », publiés le 8 décembre 2016. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2018.
- Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans les entreprises associés et coentreprises », publiés le 12 octobre 2017.
- Amendements à IFRS 9 « Clauses de remboursement anticipé dites symétriques », publiés le 12 octobre 2017.
- IFRS 17 « Contrats d'assurance », publié le 18 mai 2017. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2021 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes.
- IFRIC 22 « Paiement d'avance sur transactions en devises », publié le 8 décembre 2016.
- IFRIC 23 « Positions fiscales incertaines », publié le 7 juin 2017.

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017), publiées le 12 décembre 2017. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon l'IASB. Ces améliorations apportent des modifications aux normes IFRS 3 « Regroupements d'entreprise », IFRS 11 « Partenariats », IAS 23 « Coûts d'emprunts » et IAS 12 « Impôt sur le résultat ».

### 3.2.1.2. Principes de consolidation

#### 3.2.1.2.1. Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Foncière des Murs et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales. Foncière des Murs a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Le groupe Foncière des Murs doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Une entité structurée est une entité conçue de telle manière que les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas le facteur déterminant pour établir le contrôle de l'entité ; c'est notamment le cas lorsque les droits de vote concernent uniquement des tâches administratives et que les activités pertinentes sont dirigées au moyen d'accords contractuels.

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- le nombre de droits de vote que le Groupe détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion
- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties
- les droits découlant d'autres accords contractuels
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

#### 3.2.1.2.2. Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 3.2.1.2.3. Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

##### **Coentreprises**

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

##### **Activités conjointes**

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant, doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Aucune société du Groupe n'est considérée comme activité conjointe.

### 3.2.1.3. Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par Foncière des Murs pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, Foncière des Murs révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Pour la préparation des comptes consolidés annuels, le Groupe utilise les estimations spécifiques suivantes :

- sur l'impôt : l'impôt est calculé au réel pour la société mère cotée ainsi que pour les filiales non SIIC significatives.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

### 3.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

Foncière des Murs détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour du type de clientèle et de la nature des biens.

En conséquence, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Hôtellerie : actifs principalement loués à AccorHotels, B&B, Motel One, NH, Pierre & Vacances et Club Med
- Commerces d'exploitation : actifs loués à Jardiland, Courtepaille et Quick
- Murs et Fonds : hôtels exploités par FDM Management (société MEE).

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le management de Foncière des Murs en vue de prendre des décisions en matière de ressource à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

### 3.2.1.5. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière des Murs

#### 3.2.1.5.1. Regroupement d'entreprise (IFRS 3)

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs et l'existence de processus comme l'asset management ou des activités de commercialisation.

Les coûts connexes à l'acquisition sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat.

Si le Groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

#### 3.2.1.5.2. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la Société.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Foncière des Murs est expertisé par des experts indépendants membres de l'AFREXIM (notamment Cushman / DTZ Eurexi, Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate Valuation, CBRE, Crédit Foncier Expertise ...) selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre.

Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle:

- Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- Directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne », présidé par M. Georges Barthès de Ruyter)

Ces méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite « RICS » et « IVSC ».

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

#### Valorisation des hôtels

La valeur des hôtels a été déterminée en actualisant les revenus nets annuels futurs sur la base des principes suivants :

- la valorisation des projections de cash-flow a été faite majoritairement sur 10 années
- les cash-flows sont déterminés en fonction des loyers, eux-mêmes fonctions du chiffre d'affaires des hôtels, et les investissements directs du Groupe Foncière des Murs sont déduits du cash-flow
- les loyers sont calculés en appliquant un taux fixe au chiffre d'affaires des hôtels. Les taux varient en fonction de l'enseigne et de la localisation de l'actif
- les taux d'actualisation et de capitalisation sont déterminés sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble.

Les expertises ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation, Cushman / DTZ Eurexi, Crédit Foncier Expertise et Jones Lang Lasalle pour les actifs détenus en France.

Pour le patrimoine allemand et belge, les expertises ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Cushman.

Pour le patrimoine hollandais, les expertises ont été réalisées par Christie & Co.

Pour le patrimoine espagnol, les expertises ont été réalisées par Cushman.

#### Valorisation des villages de vacances Sunparks

Les villages de vacances sont évalués par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail.

Les taux d'actualisation sont estimés en tenant compte de la prime de risque d'illiquidité propre de chaque immeuble, en fonction de sa situation et de ses caractéristiques ainsi que de sa situation locative propre.

La valeur résiduelle est établie à la fin de la durée résiduelle du bail et actualisée à la date d'expertise. Les expertises sont réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation, sur la base d'un cahier des charges élaboré par la Société dans le respect des pratiques professionnelles.

#### Valorisation des villages de vacances Club Méditerranée

Les villages de vacances ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer, ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 10 ans. Les expertises sont réalisées par Jones Lang Lasalle (Club Med Da Balaïa) et BNP Real Estate Valuation (Club Med Samoëns), sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

#### Valorisation des jardineries Jardiland

Les jardineries ont été évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail. Les expertises sont réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation, sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

#### Valorisation des restaurants Quick

Au 31 décembre 2017, tout le portefeuille Quick a été comptabilisé en valeur de promesse, nette de frais.

#### Valorisation des restaurants Courtepaille

Les restaurants ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 10 ans. Les expertises sont réalisées par CBRE, sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m<sup>2</sup> des transactions comparables et les transactions réalisées par le Groupe.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif
- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs par la norme IFRS 13.

### 3.2.1.5.3. Immeubles en développement (IAS 40 révisée)

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et conformément à la norme IAS 40 amendée, les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

### 3.2.1.5.4. Actifs non courants destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque Foncière des Murs a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs,
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour Foncière des Murs, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Conseil de Surveillance sont classés en actifs courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

### 3.2.1.5.5. Actifs financiers

#### Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

#### Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs sont directement imputables.

A chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

### 3.2.1.5.6. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

Les investissements dans les entreprises associées et co-entreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des entreprises associées ».

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de Foncière des Murs.

### 3.2.1.5.7. Créances Clients

Les créances clients comprennent uniquement les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

### Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière des Murs sont les suivants :

- Pas de provisions pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
- 50% du montant de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à six mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance

Les créances et dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

#### 3.2.1.5.8. Actions propres

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

#### 3.2.1.5.9. Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée d'IAS 19. Les engagements résultants de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée).

Les gains et pertes actuarielles résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

#### 3.2.1.5.10. Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

### Dépôts de garantie des locataires

Le groupe Foncière des Murs a actualisé les dépôts de garantie au taux moyen de financement de la structure et sur la durée résiduelle moyenne des baux déterminée pour chaque type d'immeuble.

#### 3.2.1.5.11 Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Foncière des Murs utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Le Groupe applique à compter du 1er janvier 2013 la norme IFRS 13. La norme requiert de tenir compte du risque de contrepartie (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

Compte tenu des caractéristiques de son endettement, Foncière des Murs ne qualifie plus à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat. L'écart de réévaluation des instruments financiers constaté en capitaux propres jusqu'au 31/12/2006 est repris sur la durée restant à courir des instruments de couverture.



### 3.2.1.5.12. Impôts exigibles et impôts différés

#### Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC en France entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles,
  - les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions,
  - les dividendes des filiales SIIC et non SIIC sous certaines conditions.
- Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 60% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant optées ou de filiales non soumises à l'IS dans un délai de 2 ans,
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant optées ou de filiales visées à l'article 8 du CGI ayant un objet identique à celui des SIIC.

La dette d'Exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

#### Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures de Foncière des Murs qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé net est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

#### Régime SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Foncière des Murs ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80% des profits locatifs et de 50% des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

### 3.2.1.5.13. Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net retenue, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel d'avance ou à terme échu. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec SIC 15.

Les revenus locatifs de l'exercice correspondent au quittancement des loyers sur la période. Pour les hôtels gérés par le groupe AccorHotels, ce quittancement est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée en fin d'année.

### 3.2.1.5.14. Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Foncière des Murs (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de la période.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Foncière des Murs est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires,
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives,
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

### 3.2.1.5.15. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de marché	§ 3.2.2.6
Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.2.2.3
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 3.2.6.1.3
Risque de contrepartie	§ 3.2.2.4
Covenants	§ 3.2.6.10.4

## 3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières de la Société l'exposent aux risques suivants :

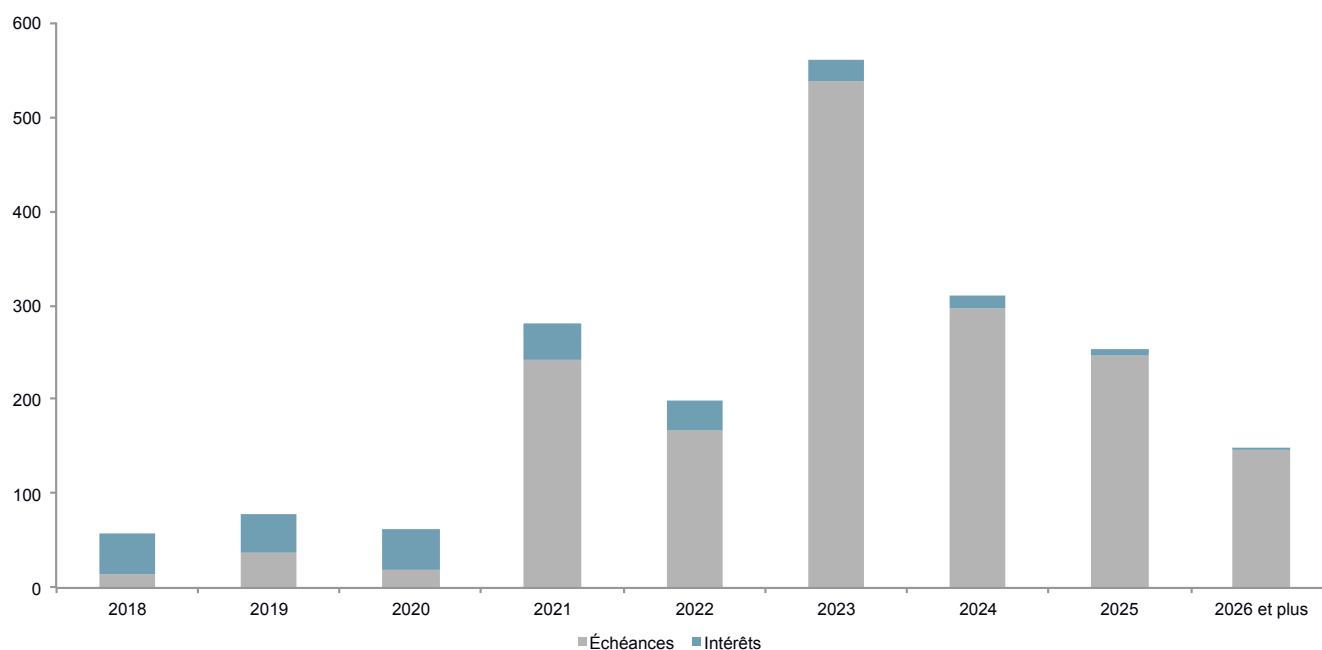
### 3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. Cependant, compte tenu des commercialisations déjà actées sur l'ensemble des actifs, ce risque est restreint.

### 3.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. A fin décembre 2017, les disponibilités de Foncière des Murs s'élèvent à 203 M€ et sont composées de 167 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition, de 33 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 3 M€ de découverts non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts tels qu'existant au 31 décembre 2017 :



Le montant de la dette du groupe Foncière des Murs s'élève à 1 743,6 M€ au 31 décembre 2017 (cf. 3.2.6.10).

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'en-cours existant au 31 décembre 2017 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 243 M€.

### 3.2.2.3. Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible, quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.6.10.3). Au 31 décembre 2017, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 76,5 % de la dette du groupe, et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2017 est de - 2 806 K€ sur le résultat net récurrent part du Groupe de 2018
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2017 est de - 1 591 K€ sur le résultat net récurrent part du Groupe de 2018
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2017 est de +1 036 K€ sur le résultat net récurrent part du Groupe de 2018

#### 3.2.2.4. Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient Foncière des Murs avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'un des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrit par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Foncière des Murs est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés. Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. Pour l'exercice 2017, le montant est de - 0,1 M€.

#### 3.2.2.5. Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers de Foncière des Murs sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (AccorHotels, B&B...), génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers.

Foncière des Murs considère ne pas être exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières.

Le Groupe n'a pas constaté d'impayés significatifs.

#### 3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du Groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du Groupe est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs
- la croissance économique

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts, accroissant l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement de Foncière des Murs a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit,
- situés dans les principales métropoles européennes,
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose Foncière des Murs au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

L'évolution des loyers repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers et sur l'évolution du chiffre d'affaires AccorHotels pour les hôtels concernés. En cas de dégradation du marché de l'investissement immobilier, Foncière des Murs pourrait subir des corrections de valeur dont l'ampleur serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de capitalisation est analysée dans le § 3.2.6.1.3.

### 3.2.2.7. Risque de taux de change

La société opère en zone Euro. Elle n'est donc pas exposée au risque de taux de change.

### 3.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 3.2.6.4) :

- les titres disponibles à la vente valorisés à la juste valeur. Cette juste valeur est le cours de bourse lorsque les titres sont négociés sur un marché réglementé,
- les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

Le groupe Foncière des Murs a émis en 2012 un emprunt obligataire, renégocié fin 2014, et émis un placement privé en mai 2015 dont les caractéristiques sont présentées au § 3.2.6.10.2.

### 3.2.2.9. Environnement fiscal

#### 3.2.2.9.1 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Murs s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux.

Foncière des Murs a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2010 et 2011 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2,4 M€. Cette proposition de rectification a été confirmée en avril 2015 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2016. Elle est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

Foncière des Murs a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012, 2013 et 2014, qui a abouti en décembre 2015 à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2,2 M€, sur le même fondement que la proposition de rectification précédente portant sur les exercices 2010 et 2011. Cette proposition de rectification a été confirmée en mai 2016 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du second semestre 2016. Elle est toujours contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

La SNC Otello a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,5 M€. Cette proposition de rectification a été confirmée en avril 2015 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2016. Cette proposition est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

La SNC Otello a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2014, 2015 et 2016 qui a abouti, en novembre 2017, à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,2 M€, sur le même fondement que la proposition de rectification précédente portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013. Cette proposition est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

#### 3.2.2.9.2 Fiscalité Latente

La plupart des sociétés immobilières du Groupe ont opté pour le régime SIIC en France, l'impact de la fiscalité latente est donc limité aux activités étrangères en Belgique, en Allemagne, au Portugal, en Espagne et aux Pays-Bas (plus-values latentes non exonérées). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI. Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

## 3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 3.2.3.1. Entrées dans le périmètre

- Transfert effectif de propriété des titres des sociétés espagnoles Bardiomar S.L. et TCH S.L.U., avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2017. La société TCH détient un hôtel Gran Marina, situé à Barcelone et la société Bardiomar détient un hôtel AC Forum, également situé à Barcelone. Ces sociétés sont détenues à 100% au 31 décembre 2017. Elles sont intégrées globalement.
- Création de la société Investment FDM Rocatierra S.L.U, détenue à 100% par la société Foncière des Murs. Cette société a acquis 15 hôtels en Espagne avec prise en compte des revenus locatifs à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cette société est intégrée globalement.
- Création des sociétés H Invest Lux 2, Amersfoort et Amsterdam Noord, détenues à 100% par la société Murdelux. Ces sociétés ont acquis respectivement, sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, des options d'achat d'un actif NH situés à Berlin et des options d'achats de titres de sociétés hollandaises qui détiennent chacune un actif NH aux Pays-Bas. Ces trois sociétés sont intégrées globalement.
- Création des sociétés Constance, Constance Lux 1, Constance Lux 2, So Hospitality et Nice M dans le secteur d'activité Murs et Fonds. Ces sociétés sont détenues à 40,70% et sont consolidées selon la méthode de Mise en Equivalence.

### 3.2.3.2. Restructurations internes

- Fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la société Murdespaigne dans la société B&B Invest Espagne.

### 3.2.3.3. Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation

- Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, cession de 10% du capital de la société LHM PropCo Lux SARL à la société IW Verwaltungs. Cette société est désormais détenue à 36,6% et est toujours consolidée selon la méthode de Mise en Equivalence. En cascade, la société MO First Five est désormais détenue à 34,43% et est toujours consolidée selon la méthode de Mise en Equivalence.

### 3.2.3.4. Liste des sociétés consolidées

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
<b>SCA Foncière des Murs</b>	<b>France</b>	<b>Multi activité</b>	<b>Société mère</b>	-	-
FDM Rocatiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100	-
Bardiomar	Espagne	Hôtellerie	IG	100	-
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100	-
H Invest Lux 2	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	-
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	-
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	-
Constance	France	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	-
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	-
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	-
So Hospitality	Luxembourg	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	-
Nice - M	France	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	-
H Invest Lux	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100
Hermitage Holdco	France	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
SAS Samoëns	France	Hôtellerie	IG	25,1	25,1
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
SLIH - Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
Spiegelrei HLD SA	Belgique	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
Alliance et Compagnie SAS	France	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
Spiegelrei SA M&F	Belgique	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
Résidence Cour St Georges SA	Belgique	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
Foncière Développement Tourisme	France	Hôtellerie	IG	50,1	50,1
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
SARL Loire	France	Corporate et n. affectable	IG	100	100
Foncière Otello	France	Multi activité	IG	100	100
SNC Hôtel René Clair	France	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Manon	France	Corporate et n. affectable	IG	100	100
Foncière Ulysse	France	Hôtellerie	IG	100	100
Ulysse Belgique	Belgique	Corporate et n. affectable	IG	100	100
Ulysse Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Gand Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Gand Opéra	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Dresden I (propco Westin Bellevue) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Opco Hotel Bellevue Dresden Betriebs (Westein Bellevue) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Dresden V (propco Pullman Newa Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Opco Hotel Newa Dresden Betriebs (Pullman) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Leipzig I (propco Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Opco Hotelgesellschaft Gerberst. Betriebs (Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	38,62	38,62
Murdelux SARL	Luxembourg	Corporate et n. affectable	IG	100	100
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100	100
Beni Stabili Hôtel	Luxembourg	Corporate et n. affectable	IG	80	80
Sunparks de Haan	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Kempense Meren	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100

**RENSEIGNEMENTS FINANCIERS**  
Annexe aux comptes consolidés

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
FDM Gestion Immobilière	France	Corporate et n. affectable	IG	100	100
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris General partner Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,0	10,0
Iris Berlin Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Bochum & Essen Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19	19
Iris Nurnberg Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière malines	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Namur	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruges Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
B&B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
SAS Campeli	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
B&B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
FDM Management	France	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
MO Lux 1 SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
LHM Holding Lux SARL	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
LHM PropCo Lux SARL	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	36,63	40,7
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94	94
MO Berlin et Kohn	Allemagne	Hôtellerie	IG	94	94
MO First Five	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	34,43	38,26
Star Budget Hotel Gmbh	Allemagne	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93	93
B&B Invest Lux 6	Allemagne	Hôtellerie	IG	93	93
Financière Hope SAS	France	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	MEE/CE	50	50
FDM M Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	MEE/EA	40,7	40,7
Murdespaigne SLU	Espagne	Hôtellerie	-	-	100

MEE/CE : Mise en équivalence - Co-Entreprise (1)

MEE/EA : Mise en équivalence - Entreprise Associée (72)

IG : Intégration globale (53)

n.i. : Non intégrée (0)

Le siège social de la société mère Foncière des Murs ainsi que ceux de toutes ses filiales françaises intégrées globalement se situe Avenue Kléber – 75 116 Paris.

### 3.2.4. EVALUATION DU CONTROLE

- OPCI Foncière B2 Hotel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hotel Invest détenue par la SCA Foncière des Murs à 50,2% au 31 décembre 2017 est consolidée en intégration globale. Les décisions de gouvernance de l'OPCI sont prises à la majorité des six membres du Conseil d'Administration (Foncière des Murs a trois représentants dont le président qui a une voix prépondérante en cas de partage des voix). Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Foncière des Murs les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

- SAS FDM Management (entreprise associée, cf. 3.2.1.2.2)

La société FDM Management, détenue par la SCA Foncière des Murs à 40,70% au 31 décembre 2017, est consolidée en mise en équivalence. En effet, les décisions stratégiques sont prises à la majorité des deux tiers (2/3) et les décisions majeures sont prises à la majorité des trois quarts (3/4). Pour rappel, le groupe Foncière des Murs ne possédant que 40,70% des droits de vote, il ne dispose que de quarante et une voix.

- SCI Porte Dorée (co-entreprise, cf. 3.2.1.2.3.)

La société SCI Porte Dorée est détenue à 50 % par Foncière des Murs au 31 décembre 2017 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Caisse des Dépôts et Consignations (50%) a été mis en place à compter du mois de décembre 2015 dans le cadre du projet de développement d'un hôtel Motel One. Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité. Les parties qui exercent un contrôle conjoint, ont des droits sur l'actif net de l'opération en partenariat. Le partenariat répond aux critères de la coentreprise et est consolidé par mise en équivalence.

- SAS Samoëns et Foncière Développement Tourisme (entités structurées consolidées)

La société SAS Samoëns est détenue à 25,10% par Foncière des Murs au 31 décembre 2017 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec l'OPCI Lagune (49,9%) et Foncière Développement Tourisme (50,1%) a été mis en place à compter du mois d'octobre 2016 dans le cadre du projet de développement d'un hôtel Club Med à Samoëns. Foncière des Murs, en sa qualité de gérant de la société Samoëns, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom et pour le compte de la société dans la limite de l'objet social. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Foncière des Murs les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

### 3.2.5. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

#### 3.2.5.1. Acquisition de 5 hôtels NH en Allemagne via la levée d'options d'achats – investissement de 125 M€

Foncière des Murs a levé les 5 options d'achat négociées en 2016. Le transfert de propriété des hôtels situés à Francfort, Oberhausen, Stuttgart, Nuremberg et Düsseldorf a eu lieu au sur l'année 2017 pour un prix d'acquisition de 71 M€ (dont 54 M€ d'acomptes versés en 2016).

#### 3.2.5.2. Acquisitions de 17 hôtels en Espagne – investissement de 578 M€

Le 29 mars 2017, le groupe Foncière des Murs a acquis 17 Hôtels en Espagne dont 2 actifs en share deal 205 M€ de patrimoine) et 15 actifs en asset deal pour 373 M€ avec prise en compte des loyers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Un différé de paiement de 55 M€ (18 mois) pour l'ensemble de l'opération sera à payer à compter de septembre 2018 et prendra fin en février 2019.

#### 3.2.5.3. Acquisitions d'options d'achat d'actifs immobiliers et financiers – investissement de 24 M€, reste à réaliser 87 M€

Le 5 octobre 2017, le groupe Foncière des Murs a acquis une option d'achat d'un hôtel NH situé à Berlin pour 3,5 M€. Cet actif sera porté par la société H Invest Lux 2. Le 5 octobre 2017, le groupe Foncière des Murs a acquis deux options d'achats de titres de sociétés détenant chacune un hôtel NH aux Pays-Bas pour 21 M€. Ces actifs seront portés par les sociétés Amsterdam Noord et Amersfoort.

#### 3.2.5.4. Actifs en développement – 80 M€ de travaux sur l'exercice

Le groupe Foncière des Murs a livré 3 actifs en développement sur l'exercice 2017, deux hôtels B&B à Nanterre et Lyon-Berthelot (travaux sur l'exercice de 9 M€) et le Club Med Samoëns le 15 décembre 2017 (travaux sur l'exercice de 39,8 M€).

Des travaux ont été réalisés sur les autres actifs en développement (Meiningen Porte de Vincennes, Meiningen Munich, les B&B Chatenay, Bagnolet et Berlin) pour 24,3 M€.

La société Foncière des Murs a réalisé des travaux sur un nouvel actif en développement pour 5,7 M€, via un contrat de VEFA, afin de développer un hôtel Meiningen à Lyon – Zimmerman. La livraison est prévue en août 2019.

La société Foncière des Murs a réalisé des travaux sur un nouvel actif en développement pour 1,2 M€, via un contrat de VEFA, afin de développer un hôtel B&B à Cergy. La livraison est prévue en mai 2019.

#### 3.2.5.5. Cessions – prix de vente global de 138 M€

Au cours de l'année 2017, Foncière des Murs a cédé 42 actifs.

Le résultat des cessions d'actifs s'établit à + 4,6 M€ au 31 décembre 2017.

Commerces – 106 M€ réalisés en 2017 et promesses de 187 M€ pour l'exercice 2018

- Foncière des Murs a cédé au cours de l'année 2017 les murs de trente-trois restaurants Quick pour 101 M€
- Foncière des Murs a cédé au cours de l'année 2017 les murs de 3 actifs Jardiland pour 5,3 M€.

Hôtels – 29 M€ réalisés en 2017 et promesse de 18 M€ pour l'exercice 2018

- Foncière des Murs a cédé au cours de l'année 2017 les murs de quatre hôtels exploités par AccorHotels pour un montant de 16,5 M€
- Foncière des Murs a également cédé le parking du Club Med Samoëns pour 0,8 M€ et une partie des cottages (actif Sunparks Vielsam) pour 12 M€.

Activité abandonnée

- Foncière des Murs a cédé les murs de la dernière maison de santé détenue par le Groupe. Cet actif est situé à Colombes et a été cédé pour 1,7 M€ le 9 janvier 2017. Par conséquent il n'y a plus d'activité abandonnée au 31 décembre 2017.

### 3.2.5.6. Accords de cessions

Au 2<sup>ème</sup> semestre 2017, 55 actifs sont passés sous promesse de cession pour une valeur de 205 M€ :

Secteur Commerces :

- 48 actifs Quick pour une valeur de 162,9 M€. A noter que l'intégralité du portefeuille Quick sera cédé en 2018.
- 5 actifs Jardiland pour une valeur de 22,5 M€
- 1 actif Courtepaille pour une valeur de 1,4 M€

Secteur Hôtels :

- 1 actif hôtelier exploité par AccorHotels pour une valeur de 18 M€.

### 3.2.5.7. Financement et refinancement de la dette

Le 29 mars 2017, afin de financer les acquisitions des actifs hôteliers en Espagne, la société Foncière des Murs a souscrit un emprunt hypothécaire de 253 M€ et un crédit revolving de 25 M€, un tirage de 203 M€ a été effectué sur la période.

Le 6 avril 2017, la société Foncière des Murs a souscrit un emprunt Corporate pour 50 M€.

Le 28 avril 2017, la société B&B lux 4 a souscrit un emprunt de 28 M€.

Le 10 mai 2017, la société Foncière B2 Hôtel Invest a refinancé sa dette pour un montant de 290 M€, un tirage de 267 M€ a été effectué sur la période.

Le 31 mai 2017, la société H Invest Lux a souscrit un emprunt de 70 M€.

D'autres opérations de financement ont eu lieu sur la période portant le flux de trésorerie sur encaissements d'emprunts à 696 M€.

## 3.2.6. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

### 3.2.6.1. Patrimoine

#### 3.2.6.1.1. Ecart d'acquisitions

Ils sont composés d'un écart d'acquisition constaté lors de l'acquisition des actifs Sunparks. Cet écart d'acquisition a été déprécié en totalité au cours des exercices précédents.

#### 3.2.6.1.2. Tableau de mouvement du patrimoine

K€	31-déc.-16	Variation périmètre et taux	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	31-déc.-17
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>58 158</b>	<b>-1</b>	<b>3 459</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-58 054</b>	<b>3 562</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>3 113 171</b>	<b>204 850</b>	<b>568 925</b>	<b>-795</b>	<b>107 784</b>	<b>-269 368</b>	<b>3 724 567</b>
Immeubles en location	2 999 592	204 850	485 061	-795	93 772	-147 847	3 634 633
Immeubles en développement	113 579	0	83 864	0	14 012	-121 521	89 934
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>17 685</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-130 088</b>	<b>-7 623</b>	<b>327 422</b>	<b>207 396</b>
Actifs destinés à être cédés	17 685	0	0	-130 088	-7 623	327 422	207 396
<b>Total</b>	<b>3 189 014</b>	<b>204 849</b>	<b>572 384</b>	<b>-130 883</b>	<b>100 161</b>	<b>0</b>	<b>3 935 525</b>
<b>Secteur activité abandonnée</b>	<b>1 732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(1) La variation de - 54 M€ est en lien avec la levée d'options définitives des actifs hôteliers NH.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à 512,2 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentations » du tableau de mouvement de patrimoine (572,4 M€) retraitée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (- 24,1 M€), du différé de paiement des acquisitions d'actifs en Espagne (- 36,8 M€) et de l'actualisation des options des hôtels NH pour (+ 1,5 M€) et de l'actualisation du différé de paiement sur les actifs en Espagne (- 1 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (135,4 M€) correspond aux produits de cessions des actifs tels que présentés dans l'état du résultat net (136,7 M€), net des frais de cessions d'actifs (- 1,3 M€).

#### 3.2.6.1.3. Immeubles de placement

Les immeubles de placement et les immeubles destinés à être cédés sont valorisés dans le référentiel IFRS en adoptant le principe de la juste valeur. La variation des immeubles de placement et des immeubles destinés à être cédés est expliquée principalement par :

- l'acquisition de 17 actifs en Espagne pour 578 M€
- l'acquisition des 5 hôtels NH en Allemagne pour 71 M€



**RENSEIGNEMENTS FINANCIERS**  
Annexe aux comptes consolidés

- les travaux réalisés sur les actifs pour un montant de 41,5 M€ (hors actifs en développement) dont les travaux de rénovation sur les B&B France (30,7 M€) et le Club Med Da Balaia au Portugal (5,6 M€)
- des travaux réalisés sur les actifs en développement pour 80 M€
- les intérêts capitalisés sur les actifs en développement pour 3,9 M€

L'augmentation de valeur des immeubles de 100,2 M€ est détaillée par les secteurs opérationnels suivants :

- hôtellerie + 120,2 M€
- commerces d'exploitation - 20,0 M€

A noter que le Groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que, de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Taux de rendements (min.-max.)	Taux de rendements (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation moyen	Valeur d'expertise M€
Hôtellerie	Niveau 3	3,6% - 6,4%	5,4%	4,0% - 7,9%	6,0%	3 395
Commerces d'exploitation	Niveau 3	6,3% - 6,8%	6,9%	6,2% - 8,3%	7,0%	447
<b>Total en exploitation</b>		<b>3,6% - 6,8%</b>		<b>4,0% - 8,3%</b>		<b>3 842</b>
Actifs en développement	Niveau 3			5,0% - 7,0%		90
<b>Total Murs exploitation</b>				<b>4,0% - 8,3%</b>		<b>3 932</b>

#### Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers

M€	Rendement	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Hôtels en Europe	5,5%	387,1	-321,9
<b>Total</b>	<b>5,5%</b>	<b>387,1</b>	<b>-321,9</b>

- Si le taux de capitalisation hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 387 M€.
- Si le taux de capitalisation hors droits augmente de 50 bps (« +0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de 322 M€.

#### 3.2.6.1.4. Immeubles en développement

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

K€	31-déc.-16	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	31-déc.-17
Meininger Porte de Vincennes	17 112	4 327	128	4 657		26 224
Meininger Lyon Zimmerman		5 659		-1 234		4 425
B&B Nanterre	9 260	3 220	330	910	-13 720	0
B&B Lyon	2 910	5 757	184	489	-9 340	0
B&B Chatenay	1 940	4 913	145	391		7 389
B&B Cergy		1 216				1 216
B&B Bagnole	901			1 439		2 340
Club Med Samoëns	54 516	39 846	2 115	1 984	-98 461	0
Meininger Munich	20 820	9 977	748	4 035		35 580
B&B Berlin	6 120	5 117	182	1 341		12 760
<b>Total</b>	<b>113 579</b>	<b>80 032</b>	<b>3 832</b>	<b>14 012</b>	<b>-121 521</b>	<b>89 934</b>

En 2017, trois actifs ont été livrés dont le Club Med Samoëns pour 98 M€.

### 3.2.6.2. Actifs financiers long terme (LT)

K€	31-déc.-16	Augmentation	Diminution	Variation Périimètre	Transferts	31-déc.-17
Prêts ordinaires (1)	63 945	1 559	-54	891	6 745	73 086
Capital souscrit non appelé (2)	20 160	0	-120	0	0	20 040
Avances et acomptes sur acquisitions de titres (3)	0	21 118	0	0	0	21 118
Comptes courants	0	0	0	0	0	0
<b>Total prêts et comptes courants</b>	<b>84 105</b>	<b>22 677</b>	<b>-174</b>	<b>891</b>	<b>6 745</b>	<b>114 244</b>
Titres au coût historique	0	200	0	0	0	200
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200</b>
<b>Total</b>	<b>84 105</b>	<b>22 877</b>	<b>-174</b>	<b>891</b>	<b>6 745</b>	<b>114 444</b>
<b>TOTAL NET</b>	<b>84 105</b>	<b>22 877</b>	<b>-174</b>	<b>891</b>	<b>6 745</b>	<b>114 444</b>

- (1) Les prêts ordinaires sont constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence, Iris Holding France (6,8 M€) et SCI Porte Dorée (4,8 M€) et de la souscription à l'emprunt obligataire Hope porté à 59 M€.
- (2) Le capital souscrit non appelé correspond à la quote-part non libérée par la Caisse des Dépôts et Consignation de la société Foncière Développement Tourisme.
- (3) Les 21 M€ correspondent aux versements d'acomptes sur les options d'achat de titres de deux sociétés aux Pays Bas détenant deux hôtels NH.

### 3.2.6.3. Actifs Financiers court terme (CT)

K€	31-déc.-16	Augmentation	Diminution	Transferts	31-déc.-17
Prêts à court terme (1)	9 126	27 787	-2 381	-6 745	27 787
<b>Total</b>	<b>9 126</b>	<b>27 787</b>	<b>-2 381</b>	<b>-6 745</b>	<b>27 787</b>
<b>TOTAL NET</b>	<b>9 126</b>	<b>27 787</b>	<b>-2 381</b>	<b>-6 745</b>	<b>27 787</b>

- (1) En 2017, un prêt court terme a été mis en place avec la société LHM PropCo Lux SARL (société mises en équivalence) pour 24,1 M€.

### 3.2.6.4. Entreprises associées

#### 3.2.6.4.1. Participations dans les entreprises associées

K€	% de détention	31-déc.-17	31-déc.-16	Quote-part de résultat	Autres variations
FDM Management	40,70%	142 723	142 498	4 511	-4 286
Iris Holding France	19,90%	14 142	11 934	2 647	-438
OPCI Iris Invest 2010	19,90%	28 226	27 423	2 171	-1 368
OPCI Campinvest	19,90%	19 951	18 919	2 148	-1 116
SCI Dahlia	20,00%	16 784	15 842	1 703	-761
SCI Porte Dorée	50,00%	10 328	5 933	4 395	0
<b>Total</b>		<b>232 153</b>	<b>222 547</b>	<b>17 575</b>	<b>-7 969</b>

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 232,2 M€ au 31 décembre 2017.

Le groupe FDM Management a été constitué en 2015 afin de gérer des hôtels en Murs & Fonds. Il est détenu par Foncière des Murs à hauteur de 40,70% au 31 décembre 2017.

Les holdings OPCI Iris Invest 2010 et Iris Holding France ont été constituées en 2010 pour acquérir un portefeuille de quarante-neuf hôtels AccorHotels en France, Belgique et Allemagne.

La holding OPCI Campinvest a été constituée en 2011 pour acquérir un portefeuille d'hôtels Campanile en France.

La SCI Dahlia, constituée en 2011 pour acquérir un portefeuille de sept hôtels AccorHotels en France, est détenue par Foncière des Murs à hauteur de 20%.

La SCI Porte Dorée a été constituée le 23 décembre 2015, afin de développer un hôtel Motel One en France. Elle est détenue à 50 % par Foncières des Murs et la Caisse des Dépôts et Consignations. Il s'agit d'une co-entreprise et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

### 3.2.6.4.2. Répartition de l'actionariat des principales sociétés mises en équivalence

	FDM Management	IRIS Holding France	OPCI IRIS INVEST 2010	OPCI CAMPINVEST	SCI DAHLIA	SCI Porte Dorée
<b>Groupe Foncière des Murs</b>						
Foncière des Murs	40,70%	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%	50,0%
<b>Tiers Hors Groupe</b>						
PREDICA	11,63%	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%	
PACIFICA				11,3%		
CARDIF ASSURANCE VIE	11,63%					
ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE	11,63%					
SOGECAP	11,63%					
CAISSE DEPOT CONSIGNATION	11,63%					50,0%
MARO LUX	1,16%					

### 3.2.6.4.3. Informations financières des principales sociétés mises en équivalence

	Total Bilan	Total des actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Chiffres d'affaires	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
<b>FDM Management</b>	1 245 692	1 130 309	80 808	72 102	97 292	710 897	226 881	-20 886	11 087
<b>IRIS Holding France</b>	198 538	180 646	16 536	104 382	2 793	111 785	12 449	-2 952	13 299
<b>OPCI IRIS INVEST 2010</b>	255 588	241 748	12 603	3 930	652	109 165	16 092	-2 865	10 912
<b>OPCI CAMPINVEST</b>	179 080	168 929	8 086	0	341	78 481	11 519	-3 071	10 794
<b>SCI DAHLIA</b>	165 199	161 688	2 979	0	557	80 724	7 642	-1 538	8 513
<b>SCI PORTE DOREE</b>	49 889	47 657	807	0	6 358	22 876	0	0	8 790

### 3.2.6.5. Impôts différés à la clôture

en K€	Au 31/12/2016			Augmentations			Diminutions			Au 31/12/2017		
	Avant compensation	Compensation	Après compensation	Entrées de périmètre	de l'exercice par le résultat	de l'exercice par les capitaux propres	de l'exercice par le résultat	Différentiel de taux	Sorties de périmètre	Avant compensation	Compensation	Après compensation
I.D.A. sur reports déficiliaires	1 662	-1 338	324	0	468		-291	0		1 839	-1 839	0
I.D.A. sur JV immob.	0	0	0	0	0		0	0		0	0	0
I.D.A. sur JV FT	223	-223	0	0	117		-76	0		264	-264	0
I.D.A. sur écarts temporaires	4 388	-4 388	0	0	0		-1 965	-437		1 986	-1 986	0
<b>Total des IDA</b>	<b>6 273</b>	<b>-5 949</b>	<b>324</b>	<b>0</b>	<b>585</b>	<b>0</b>	<b>-2 332</b>	<b>-437</b>	<b>0</b>	<b>4 089</b>	<b>-4 089</b>	<b>0</b>

	Au 31/12/2016			Augmentations			Diminutions			Au 31/12/2017		
	Avant compensation	Compensation	Après compensation	Entrées de périmètre	de l'exercice par le résultat	de l'exercice par les capitaux propres	de l'exercice par le résultat	Différentiel de taux	Sorties de périmètre	Avant compensation	Compensation	Après compensation
I.D.P. sur JV immob.	102 140	-5 949	96 191	19 658	12 149		-970	-11 780		121 197	-4 089	117 108
I.D.P. sur JV IFT	0			0	41		0	0		41		41
I.D.P. sur écarts temporaires	165		165	0	206		-17	0		354		354
<b>Total des IDP</b>	<b>102 305</b>	<b>-5 949</b>	<b>96 356</b>	<b>19 658</b>	<b>12 396</b>	<b>0</b>	<b>-987</b>	<b>-11 780</b>	<b>0</b>	<b>121 592</b>	<b>-4 089</b>	<b>117 503</b>

Compte tenu du régime fiscal applicable en France (régime SIIC), l'économie d'impôt potentielle sur les déficits fiscaux reportables de l'activité immobilière en France n'est pas comptabilisée. Le montant des déficits reportables non activés pour ces sociétés est de 76,5 M€ au 31 décembre 2017.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

L'impôt différé passif sur écart de réévaluation et sur écart temporaire correspond :

- au palier SUNPARKS : 45,4 M€ (taux de 29,58%)
- au palier Ulysse Belgique : 12,5 M€ (taux de 29,58% en 2018 et loi de finance planifiant une baisse progressive du taux jusqu'à 25% en 2020)
- aux sociétés B&B Lux Invest 1 à 6 : 17,8 M€ (taux de 15,90%)
- au palier NH Amsterdam Center : 13,9 M€ (taux de 25%)
- au palier Mo Lux 1 Sarl : 3,4 M€ (taux de 15,90%)
- à la société Portmurs : 2,9 M€ (taux de 23%)
- à la société Ringer : 1,2 M€ (taux de 15,90%)
- à la société B&B Invest Espagne : 0,1 M€ (taux de 25%)
- aux sociétés TCH et Bardiomar : 19,8 M€ (taux de 12,5%)

L'augmentation des impôts différés passifs s'explique principalement par l'accroissement des valeurs d'expertises sur le patrimoine étranger et l'entrée de périmètre des sociétés TCH et Bardiomar (+ 19,8 d'impôt différé passif).

### 3.2.6.6. Créances clients

K€	31-déc.-17	31-déc.-16	Variation
Charges à refacturer aux locataires	5 978	415	-5 563
Créances clients	3 582	2 447	-1 135
Franchises / Loyers par Paliers	1 127	0	-1 127
<b>Total net clients débiteurs</b>	<b>10 687</b>	<b>2 862</b>	<b>-7 825</b>

Les charges à refacturer aux locataires comprennent principalement les régularisations de loyers AccorHotels pour 3,5 M€ et des charges locatives à refacturer sur les actifs en Espagne pour 1,7 M€.

Les créances clients comprennent principalement des quittancements échus depuis moins de un mois au 31 décembre 2017 (2,9 M€).

Aucune dépréciation des créances clients n'est à constater.

La ligne du Tableau des Flux de Trésorerie « Variation du BFR lié à l'activité » de - 3,1 M€ s'explique principalement par les variations bilancielle avec effet sur la trésorerie suivantes :

• Créances fiscales hors IS	+ 3,3 M€
• Autres créances	+ 1,3 M€
• Dettes Fournisseurs	+ 6,7 M€
• Dettes fiscales hors IS	+ 2,3 M€
• Autres dettes	- 1,7 M€
• Créances clients	- 6,7 M€
• Avances et acomptes	- 3,4 M€
• Compte courant passif (1)	- 5,5 M€

(1) *Compte courant reçu via « entrée de périmètre » sur la société Bardiomar et remboursé sur la période*

### 3.2.6.7. Créances fiscales et autres créances

K€	31-déc.-17	31-déc.-16	Variation
Créances fiscales (IS)	2 909	548	2 361
Autres créances fiscales	15 094	18 386	-3 292
Autres créances	1 865	3 453	-1 588
<b>Total créances fiscales et autres créances</b>	<b>19 876</b>	<b>22 387</b>	<b>-2 511</b>

Les créances fiscales et autres créances s'élèvent à 19,9 M€ et sont essentiellement constituées de TVA pour 9,9 M€ (contre 13,7 M€ au 31 décembre 2016) et de 5,2 M€ de créances fiscales liées aux redressements fiscaux payés mais contestés.

### 3.2.6.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-17	31-déc.-16
Titres monétaires disponibles à la vente	5 001	411
Disponibilités bancaires	28 644	37 871
<b>Trésorerie brute</b>	<b>33 645</b>	<b>38 282</b>

Au 31 décembre 2017, le portefeuille de titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

Le groupe Foncière des Murs ne détient aucun placement présentant un risque en capital.

### 3.2.6.9. Variations des capitaux propres

Le capital s'élève à 351,3 M€ au 31 décembre 2017. Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 87 816 087 actions, au nominal de 4 euros, détaillé ci-après :

• nombre d'actions autorisées :	87 816 087
• nombre d'actions émises et entièrement libérées :	87 816 087
• nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0

**RENSEIGNEMENTS FINANCIERS**  
Annexe aux comptes consolidés

• valeur nominale des actions :	4,00 €
• catégorie d'actions :	aucune
• restriction à la distribution de dividendes :	aucune
• actions détenues par la société ou ses filiales :	2 443

L'Assemblée Générale mixte du 7 avril 2017 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 114,9 M€, soit un dividende de 1,55 € par action ainsi que la distribution d'un dividende exceptionnel de 114,9 M€ soit 1,55 € par action, payable soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la société. Le 19 mai 2017, le gérant a constaté la souscription de 4 449 129 actions émises au prix de 24,97 € par action, représentant une augmentation de capital de 111,1 M€. Le solde de 3,8 M€ a été réglé en numéraire et porte ainsi le montant total des dividendes payés en numéraire sur la période à 118,6 M€.

Variation du nombre d'actions sur la période :

Date	Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
<b>31-déc.-16</b>	<b>Nombre de titres</b>	<b>74 103 963</b>	<b>2 255</b>	<b>74 101 708</b>
	Augmentation de Capital	<b>9 262 995</b>		
	Dividende en actions	4 449 129		
	Actions propres - contrat de liquidité		188	
<b>31-déc.-17</b>	<b>Nombre de titres</b>	<b>87 816 087</b>	<b>2 443</b>	<b>87 813 644</b>

### 3.2.6.10. Etat des dettes

K€	31-déc.-16	Augmentation	Diminution	Variation	31-déc.-17
Emprunts bancaires	886 304	696 288	-322 247	6 155	1 266 500
Emprunts obligataires	389 169	0	-2 616	0	386 553
Autres emprunts et dettes assimilées (1)	51 198	2 632	0	0	53 830
<b>Sous-total Emprunts (portant intérêts)</b>	<b>1 326 671</b>	<b>698 920</b>	<b>-324 863</b>	<b>6 155</b>	<b>1 706 883</b>
Intérêts courus	4 323	5 838	-4 323	0	5 838
Etalement des frais sur emprunts	-15 531	5 014	-11 032	127	-21 422
Banques créditrices	3 150	0	0	16 084	19 234
<b>Total Emprunts (LT / CT)</b>	<b>1 318 613</b>	<b>709 772</b>	<b>-340 218</b>	<b>22 366</b>	<b>1 710 533</b>
dont Long Terme	1 273 103	702 902	-285 006	-17 421	1 673 578
dont Court Terme	45 510	6 870	-55 212	39 787	36 955
<b>Valorisation des instruments financiers</b>	<b>80 816</b>			<b>-47 786</b>	<b>33 030</b>
dont Actif	-7 523			1 775	-5 748
dont Passif	88 339			-49 561	38 778
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>1 399 429</b>	<b>709 772</b>	<b>-340 218</b>	<b>-25 420</b>	<b>1 743 563</b>

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats (IG) réalisés auprès des actionnaires autres que Foncière des Murs. Ils proviennent principalement de la SAS Samoëns pour 15,7 M€ et de l'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest pour 36,9 M€.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau des Flux de Trésorerie (687,9 M€) correspond à la colonne « Augmentation » des Emprunts portants intérêts (+ 698,9 M€) minorée des nouveaux frais d'émission d'emprunt (- 11 M€).

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau des Flux de Trésorerie (- 324,9 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portants intérêts.

#### 3.2.6.10.1. Emprunts bancaires

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Foncière des Murs s'élève au 31 décembre 2017 à 2,52% (contre 2,73% au 31 décembre 2016).

Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière des Murs (de nominal supérieur à 100 M€) :

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Annexe aux comptes consolidés

en K€	Dettes adossées	Valeur d'expertise 31 déc.- 2017	Encours dette 31 déc.- 2017	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Hôtels en Europe	447 M€ (2013)		226 277	25/10/13	447 000	31/01/23
	350 M€ (2013)		103 088	15/07/13	350 000	31/07/22
	255 M€ (2012) - Obligation Sécurisée		186 553	14/11/12	255 000	16/11/21
	290 M€ (2017) - OPCIB2 HI (B&B)		267 000	10/05/17	290 000	10/05/24
	278 M€ (2017) - RocaTierra		200 635	29/03/17	277 188	29/03/25
	<b>&gt; 100 M€</b>	<b>2 524 652</b>	<b>983 553</b>			
	<b>&lt; 100 M€</b>	<b>984 819</b>	<b>419 499</b>			
<b>TOTAL GAGE</b>		<b>3 509 471</b> (1)	<b>1 403 053</b>			
Hôtels en Europe	200 M€ (2015) - Placement Privé	422 492	200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
	<b>&gt; 100 M€</b>		<b>200 000</b>			
	<b>&lt; 100 M€</b>		<b>50 000</b>	06/04/17	50 000	06/04/22
<b>TOTAL LIBRE</b>		<b>422 492</b>	<b>250 000</b>			
<b>Total général</b>		<b>3 931 963</b>	<b>1 653 053</b>			

(1) valeur hors droits des actifs grevés de sûretés réelles (hypothèques ou nantissement de titres des sociétés les détenant)

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 89,3 % du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir et par type de taux :

en K€	Encours au 31 déc. 2017	Échéance à - 1 an	Encours au 31 déc. 2018	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 déc. 2022	Échéance + 5 ans
<b>Dettes Financières à taux fixe</b>	<b>547 396</b>	<b>1 088</b>	<b>546 308</b>	<b>214 155</b>	<b>332 152</b>	<b>332 152</b>
Emprunts bancaires	107 013	0	105 925	4 894	101 031	101 031
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>107 013</b>	<b>1 088</b>	<b>105 925</b>	<b>4 894</b>	<b>101 031</b>	<b>101 031</b>
Obligations	386 553	0	386 553	186 553	200 000	200 000
<b>Total dettes représentées par des titres</b>	<b>386 553</b>	<b>0</b>	<b>386 553</b>	<b>186 553</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Autres emprunts et dettes assimilées</b>	<b>53 830</b>	<b>0</b>	<b>53 830</b>	<b>22 708</b>	<b>31 121</b>	<b>31 121</b>
<b>Dettes Financières à taux variable</b>	<b>1 159 487</b>	<b>14 433</b>	<b>1 145 054</b>	<b>250 322</b>	<b>894 732</b>	<b>894 732</b>
Emprunts bancaires	1 159 487	14 433	1 145 054	250 322	894 732	894 732
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>1 159 487</b>	<b>14 433</b>	<b>1 145 054</b>	<b>250 322</b>	<b>894 732</b>	<b>894 732</b>
<b>Dettes représentées par des titres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>1 706 883</b>	<b>15 521</b>	<b>1 691 362</b>	<b>464 478</b>	<b>1 226 884</b>	<b>1 226 884</b>

### 3.2.6.10.2. Emprunts obligataires

En 2012, Foncière des Murs a émis un emprunt obligataire hypothécaire, adossé à des actifs hôteliers loués à AccorHotels.

En mai 2015, Foncière des Murs a émis un placement privé qui lui permet de diversifier ses sources de financement.

Les caractéristiques de ces emprunts obligataires sont les suivantes :

Type de l'emprunt obligataire		
Date d'émission	16-nov.-12	29-mai-15
Montant de l'émission (en M€)	255	200
Remboursement partiel (en M€)	68	0
<b>Montant nominal après remboursement partiel (en M€)</b>	<b>186,6</b>	<b>200</b>
Nominal d'une obligation (en euros)	200 000	200 000
Nominale d'une obligation après remboursement partiel (en euros)	146 316 (1)	200 000
Nombre de parts émises	1 275	1 000
Taux nominal	3,682% puis 2,754% à compter du 16/02/2015	2,218%
Date d'échéance	16-nov.-21	29-mai-23

(1) suite aux cessions réalisées en 2017, la valeur nominale d'une obligation est passée de 148 368 à 146 316 euros.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 31 décembre 2017, s'élève à 397,5 M€ (la valeur au bilan consolidé au 31 décembre 2017 est de 386,6 M€).

L'impact de la réévaluation du taux sans risque des emprunts à taux fixe s'élève au 31 décembre 2017 à - 10,988 M€ (cf. 3.2.6.10.5)

### 3.2.6.10.3. Instruments dérivés

La variation de juste valeur des instruments dérivés impacte positivement le compte de résultat et s'analyse comme suit :

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Annexe aux comptes consolidés

K€	31-déc.-16 Net	Variation méthode d'intégration	Soultés de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-17 Net
Instruments financiers	-80 816	0	34 022	13 764	0	-33 030
<b>Total</b>	<b>-80 816</b>	<b>0</b>	<b>34 022</b>	<b>13 764</b>	<b>0</b>	<b>-33 030</b>
				Dont	IFT Passif	38 778
					IFT Actif	5 748

Les instruments financiers dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du Groupe. Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de -0,1 M€ au 31 décembre 2017 contre 1,6 M€ au 31 décembre 2016.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-113,9 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (+13,8 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (+100,2 M€).

La ligne « Autres Flux sur opérations de financement » du Tableau des Flux de Trésorerie (- 32 M€) inclut notamment les décaissements liés aux soultés de restructuration de couverture.

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

K€	au 31 déc. 2017	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
<b>Couverture Ferme</b>				
SWAP payeur fixe	139 000		5 000	134 000
SWAP receveur fixe	1 047 504	-49 783	80 869	1 016 417
<b>Total SWAP</b>	<b>908 503</b>	<b>-49 783</b>	<b>75 869</b>	<b>882 417</b>
<b>Couverture Optionnelle</b>				
Achat de CAP	192 450	21 175	79 555	91 720
Achat de FLOOR	103 000		75 000	28 000
Vente de FLOOR	10 000			10 000
<b>Total</b>	<b>1 491 954</b>	<b>-28 608</b>	<b>240 424</b>	<b>1 280 137</b>

Encours au 31 décembre 2017 :

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	547 396	1 159 487
Banques créditrices		19 234
<b>Passifs financiers nets avant couverture</b>	<b>547 396</b>	<b>1 178 721</b>
Couverture ferme : Sw aps	0	-908 504
Couverture optionnelle : Caps	0	-192 450
<b>Total couverture</b>	<b>0</b>	<b>-1 100 954</b>
<b>Passifs financiers nets après couverture</b>	<b>547 396</b>	<b>77 767</b>

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture de la Société, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas. Les instruments de couverture à départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

#### 3.2.6.10.4. Covenants bancaires

Les dettes de Foncière des Murs sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés qui, en cas de non respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipé de la dette :

- ratio dette par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe, hors disponibilités, et l'endettement net.
- ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé, en divisant le résultat opérationnel avant cession des actifs de placement retraité des dotations et reprises de provisions par les frais financiers nets.

Le covenant de LTV le plus contraignant s'élève à 60 % au 31 décembre 2017.

**RENSEIGNEMENTS FINANCIERS**  
Annexe aux comptes consolidés

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013) - valeur nominale REF I	Foncière des Murs	≤ 60%	respecté
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Foncière des Murs	< 60%	respecté
208 M€ (2014) - valeur nominale REF III	Foncière des Murs	< 60%	respecté
255 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Foncière des Murs	≤ 65%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Foncière des Murs	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) - Valeur nominale Roca	Foncière des Murs	< 60%	respecté

ICR Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013) - valeur nominale REF I	Foncière des Murs	> 200%	respecté
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Foncière des Murs	> 200%	respecté
208 M€ (2014) - valeur nominale REF III	Foncière des Murs	> 200%	respecté
255 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Foncière des Murs	≥ 200%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Foncière des Murs	≥ 200%	respecté
279 M€ (2017) - Valeur nominale Roca	Foncière des Murs	> 200%	respecté

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés. Ces covenants « Périmètres » (LTV et exceptionnellement ICR) présentent des seuils usuellement moins contraignants que les covenants consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

### 3.2.6.10.5. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

#### Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

Catégories selon IAS 39	Poste concerné dans l'état de situation financière	31-déc.-17 Net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	73 087	73 087			73 087
Prêts & Créances	Créances clients	9 560	9 560			9 560
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	5 748		0	5 748	5 748
Actifs en juste valeur	Equivalents de trésorerie (VMP)	5 001			5 001	5 001
<b>Total Actifs Financiers</b>		<b>93 396</b>	<b>82 647</b>	<b>0</b>	<b>10 749</b>	<b>93 396</b>
Dettes au coût amorti	Dettes financières	1 706 883	1 706 883			1 717 871
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	38 778		0	38 778	38 778
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	2 998	2 998			2 998
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	38 050	38 050			38 050
<b>Total Passifs Financiers</b>		<b>1 786 709</b>	<b>1 747 931</b>	<b>0</b>	<b>38 778</b>	<b>1 797 697</b>

<sup>(1)</sup> L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de 10 988 K€.

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		5 748		5 748
Equivalents de trésorerie (VMP)		5 001		5 001
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>10 749</b>	<b>0</b>	<b>10 749</b>
Dérivés à la juste valeur par résultat		38 778		38 778
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>38 778</b>	<b>0</b>	<b>38 778</b>



### 3.2.6.11. Autres dettes

K€	31-déc.-17	31-déc.-16	Variation
Autres dettes long terme	2 998	148	2 850
Dettes fournisseurs	38 050	7 188	30 862
Autres dettes court terme	60 499	4 660	55 839
Comptes courants	2 120	2 120	0
Impôts courants	2 372	2 136	236
<b>Total</b>	<b>106 039</b>	<b>16 252</b>	<b>89 787</b>

Les dettes fournisseurs sont principalement constituées de dettes concernant des appels de fonds sur les actifs en développement pour 28 M€ et d'une commission à rétrocéder à Pierre & Vacances suite à la cession des cottages du Sunparks Vielsam pour 4,9 M€.

Les autres dettes intègrent les différés de paiement sur les acquisitions effectuées en Espagne. Le différé de paiement concernant les acquisitions de titres est de 20 M€ et le différé de paiement concernant les acquisitions d'actifs en direct est de 35 M€.

### 3.2.7. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

#### 3.2.7.1. Résultat opérationnel

##### 3.2.7.1.1. Revenus locatifs

Loyers (en K€)	31-déc.-17	31-déc.-16	Variation en K€	Var %
Hôtellerie	174 073	143 920	30 153	21,0%
Commerces d'exploitation	34 809	36 934	-2 125	-5,8%
<b>Total Loyers</b>	<b>208 882</b>	<b>180 854</b>	<b>28 028</b>	<b>15,5%</b>

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

#### Activité Hôtellerie

Le chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie est composé des loyers relatifs :

- aux hôtels et instituts de thalassothérapie exploités par le groupe AccorHotels pour 54,9 M€ (contre 65,5 M€ au 31 décembre 2016)
- aux hôtels clubs de vacances en Belgique, à Samoëns et au Portugal pour 18,3 M€ (contre 17,8 M€ au 31 décembre 2016)
- aux hôtels exploités par B&B en France, en Allemagne et en Espagne pour 59 M€ (contre 55,2 M€ au 31 décembre 2016)
- à l'hôtel NH Amsterdam Centre pour 3,4 M€ (contre 3,3 M€ au 31 décembre 2016)
- aux hôtels NH en Allemagne pour 3,7 M€
- aux hôtels en Espagne pour 32,5 M€
- aux hôtels Motel One en Allemagne pour 2,2 M€ (contre 2,3 M€ au 31 décembre 2016)

La variation du chiffre d'affaires sur la période (+ 30 M€) s'explique principalement par :

- l'impact des acquisitions B&B en France et en Espagne (+ 2,2 M€), des hôtels NH en Allemagne (+3,7 M€) et des acquisitions en Espagne (+ 32,5 M€)
- l'impact de la hausse du chiffre d'affaires AccorHotels au 31 décembre 2017 (+ 2,8 M€)
- l'impact des livraisons des développements B&B en France et en Allemagne (+ 1,5 M€)
- l'impact de l'indexation (+ 0,7 M€) dont sur les Sunparks en Belgique pour + 0,3 M€
- l'impact des cessions des hôtels AccorHotels pour - 13,5 M€

#### Activité Commerces d'exploitation

Le chiffre d'affaires est composé :

- des loyers des restaurants Quick pour 14,9 M€ (contre 16,9 M€ au 31 décembre 2016)
- des loyers des jardineries Jardiland pour 13,3 M€ (contre 13,4 M€ au 31 décembre 2016)
- des loyers des restaurants Courtepaille pour 6,6 M€ (contre 6,6 M€ au 31 décembre 2016)

La variation du chiffre d'affaires des commerces sur le période (- 2,1 M€) s'explique par l'impact des cessions des 33 actifs Quick sur le second semestre 2017.

### 3.2.7.1.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-17	31-déc.-16	Variation en %
Loyers	208 882	180 854	15,5%
Charges locatives non récupérées	-2 038	0	n.a
Charges sur Immeubles	-2 154	-2 203	-2,2%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-8	16	n.a
<b>Loyers Nets</b>	<b>204 682</b>	<b>178 667</b>	<b>13,8%</b>
<b>Taux charges immobilières</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-1,2%</b>	

Les charges locatives non récupérées pour 2 M€ concernent principalement des actifs en Espagne dont les baux sont « double nets ».

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de property management pour 2,1 M€ contre 2,2 M€ au 31 décembre 2016.

### 3.2.7.1.3. Coûts de fonctionnement nets

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement, nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

K€	31-déc.-17	31-déc.-16	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	1 830	4 335	-57,8%
Frais liés à l'activité	-1 884	-1 509	22,7%
Frais de structure	-13 552	-11 565	9,1%
Frais de développement	-11	-156	-93,6%
<b>Total Coûts de Fonctionnements Nets</b>	<b>-13 617</b>	<b>-8 895</b>	<b>39,0%</b>

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d'Asset management facturés aux sociétés mises en équivalence pour 1,8 M€ (contre 1,9 M€ au 31 décembre 2016). En 2016, une commission d'apporteur d'affaires de 2 M€ avait été enregistrée chez Foncière des Murs pour l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels, gérés en Murs et Fonds, situés en Allemagne.

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertises sur immeubles pour 0,9 M€ (contre 0,7 M€ au 31 décembre 2016), et de frais d'asset management pour 0,9 M€ (contre 0,7 M€ au 31 décembre 2016).

Les frais de structure sont principalement composés :

- des frais de réseau Foncière des Régions pour 4,9 M€ (contre 4,3 M€ au 31 décembre 2016)
- des coûts de personnel pour 2,7 M€ (contre 2,2 M€ au 31 décembre 2016)
- des honoraires de gérance facturés par FDM Gestion pour 1,1 M€ (contre 1,1 M€ au 31 décembre 2016)
- du dividende précipitaire versé à FDM Gestion pour 0,5 M€, identique à 2016
- des honoraires et frais des Commissaires aux comptes pour 0,6 M€ (contre 0,6 M€ au 31 décembre 2016)
- des honoraires de conseils pour 0,6 M€ (contre 0,7 M€ au 31 décembre 2016)
- des impôts et taxes Corporate pour 1,4 M€ (contre 1,4 M€ au 31 décembre 2016)
- des coûts des locaux et de fonctionnement pour 0,6 M€ (contre 0,6 M€ au 31 décembre 2016)

### 3.2.7.2. Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-17	31-déc.-16
Hôtellerie	120 166	47 182
Commerces d'exploitation	-20 005	-9 520
<b>Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles</b>	<b>100 161</b>	<b>37 662</b>

### 3.2.7.3. Coût de l'endettement net

K€	31-déc.-17	31-déc.-16	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	3 473	2 265	1 208	187,7%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-21 988	-27 964	5 976	-21,4%
Charges nettes sur SWAP	-16 627	-17 464	837	-4,8%
<b>Coût de l'endettement Net</b>	<b>-35 142</b>	<b>-43 163</b>	<b>8 021</b>	<b>-18,6%</b>

Le coût de l'endettement net a diminué suite à la baisse des taux de financement et au remboursement de la dette.

### 3.2.7.4. Résultat financier

K€	31-déc.-17	31-déc.-16	Variation en K€	Variation en %
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-35 142</b>	<b>-43 163</b>	<b>8 021</b>	<b>-18,6%</b>
Variations positives de juste valeur des instruments financiers	14 560	1 093	13 467	n.a.
Variations négatives de juste valeur des instruments financiers	-796	-12 906	12 110	n.a.
<b>Variation de juste valeur des instruments financiers</b>	<b>13 764</b>	<b>-11 813</b>	<b>25 577</b>	<b>-216,5%</b>
Produits financiers d'actualisation	1 755	2 114	-359	n.a.
Charges financières d'actualisation	-1 129	-111	-1 018	n.a.
<b>Actualisation</b>	<b>626</b>	<b>2 003</b>	<b>-1 377</b>	<b>n.a.</b>
<b>Effets actualisations et variations de juste valeur</b>	<b>14 390</b>	<b>-9 810</b>	<b>24 200</b>	<b>-246,7%</b>
Charges nettes des provisions financières et autres	-5 142	-6 181	1 039	-16,8%
<b>Total du Résultat Financier</b>	<b>-25 894</b>	<b>-59 154</b>	<b>33 332</b>	<b>-56,2%</b>

La baisse des taux a généré une variation de la juste valeur des instruments financiers de + 25,6 M€ entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017. La ligne « Autres produits et charges calculés » du Tableau des Flux de Trésorerie de 3,1 M€ est principalement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (- 3,7 M€) et de la reprise d'actualisation des options sur les hôtels NH (+ 1,5 M€) et minorée par l'actualisation des différés de paiement des acquisitions en Espagne (- 0,9 M€).

### 3.2.7.5. Impôts

#### 3.2.7.5.1. Impôts et taux retenus par Zones Géographiques

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	1 470	0	1 470	34,43%
Belgique	-2 232	8 074	5 842	29,58%
Luxembourg	-309	-710	-1 019	30,00%
Pays-Bas	-248	-2 503	-2 751	25,00%
Portugal	-311	-1 708	-2 019	23,00%
Allemagne	-599	-4 966	-5 565	15,83%
Espagne	-15	0	-15	25,00%
<b>Total</b>	<b>-2 244</b>	<b>-1 813</b>	<b>-4 057</b>	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

Au 31 décembre 2017, sur les 2,2 M€ de charges d'impôts exigibles, 0,8 M€ concernent de l'impôt sur les ventes réalisées en Belgique (Sunparks Vielsam). Le produit d'impôt de 1,5 M€ sur la France concerne les dégrèvements demandés au titre de la taxe 3% sur la distribution de dividendes.

#### Evolution des impôts différés

K€	31-déc.-17	31-déc.-16	Variation
Belgique	8 074	-3 833	11 907
Luxembourg	-710	324	-1 034
Pays-Bas	-2 503	-6 206	3 703
Portugal	-1 708	-1 283	-425
Allemagne	-4 966	-6 208	1 242
Espagne	0	-122	122
<b>Total</b>	<b>-1 813</b>	<b>-17 328</b>	<b>15 515</b>

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

La variation de 11,9 M€ sur la Belgique correspond principalement à l'évolution des taux qui passent de 33,99% à 29,58 % au 31 décembre 2017.

### 3.2.7.5.2. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence et avant écart d'acquisition relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

#### VENTILATION DE L'IMPOT PAR SECTEUR D'IMPOSITION

	SIIC (France) SOCIMI (Espagne)	Fce Droit commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-17
<b>Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>205 487</b>	<b>-126</b>	<b>65 047</b>	<b>270 408</b>
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>1 235</b>	<b>220</b>	<b>-5 512</b>	<b>-4 057</b>

Les produits d'impôts constatés sur le secteur SIIC (1,2 M€) et le secteur France Droit commun (0,2 M€) correspondent principalement aux dégrèvements demandés sur la taxe 3% sur les distributions de dividendes.

#### TABLEAU DE LA PREUVE D'IMPOT 2017

	Fce Droit commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-17
<b>Résultat net avant impôt</b>			<b>287 983</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence			17 575
Ecart d'acquisition			0
<b>Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence et avant écart d'acquisition</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270 408</b>
- dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI			205 487
- <b>dont sociétés soumises à l'impôt</b>	<b>-126</b>	<b>65 047</b>	<b>64 921</b>
<b>Impôt théorique à 34,43%</b>	<b>(a) 43</b>	<b>-22 398</b>	<b>-22 354</b>
Effet des différentiels de taux	0	10 258	10 258
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	0	-57	-57
Effet des différences permanentes	-4	-3 968	-3 973
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	0	1 700	1 700
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-39	-2 322	-2 361
<b>Total effets fiscaux de l'exercice</b>	<b>(b) -43</b>	<b>5 611</b>	<b>5 567</b>
<b>Impôts non liés à l'exercice (1)</b>	<b>(c) 220</b>	<b>11 276</b>	<b>11 496</b>
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>(a)+(b)+(c) 220</b>	<b>-5 512</b>	<b>-5 291</b>
Taux effectif global d'impôt	N.S.	8,47%	8,15%

### 3.2.8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

#### 3.2.8.1. Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2017 des sociétés consolidées par intégration globale, s'élève à 20 personnes, situées exclusivement en France.

L'effectif moyen au 31 décembre 2017 est de 18,75 personnes.

#### 3.2.8.2. Résultat par action et résultat dilué par action

Le résultat par action dilué doit tenir compte de la dilution induite par la prise en compte des stocks options et actions gratuites non encore émis mais déjà attribués. Il n'y a pas de stocks options et actions gratuites dans le Groupe.

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires au cours de la période.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Annexe aux comptes consolidés

	31-déc-17	31-déc-16
<b>Résultat net part du groupe (en K€)</b>	<b>252 165</b>	<b>188 724</b>
Nombre d'actions à l'ouverture	74 103 963	74 103 963
Augmentation de capital	13 712 124	0
Nombre d'actions à la clôture	87 816 087	74 103 963
Nombre moyen d'actions auto détenues	2 839	1 644
<b>Nombre moyen d'actions non dilué</b>	<b>87 813 248</b>	<b>74 102 319</b>
<b>Nombre moyen d'actions dilué</b>	<b>87 813 248</b>	<b>74 102 319</b>
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué</b>	<b>2,87 €</b>	<b>2,55 €</b>
<b>Résultat net part du groupe par action dilué</b>	<b>2,87 €</b>	<b>2,55 €</b>

### 3.2.8.3. Engagements Hors Bilan

#### 3.2.8.3.1. Engagements donnés (sociétés IG)

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc-17	31-déc. 16
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>146,4</b>
Engagements de prise de participations		0,0	138,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	8,4
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>1 403,0</b>	<b>1 075,4</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées) (1)		1 403,0	1 075,4
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)</b>		<b>352,5</b>	<b>596,1</b>
<b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>85,1</b>	<b>572,2</b>
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		52,9	110,5
Engagements d'acquisition		0,0	421,7
Cautions bancaires et autres garanties données	2019-2020	32,2	40,0
<b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>60,0</b>	<b>11,4</b>
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"		27,1	0,0
Travaux restants à engager immeubles de placement (3)		33,0	11,4
<b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>207,4</b>	<b>12,5</b>
Promesses de ventes d'actifs données		207,4	12,5

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
B&B Berlin	10,9	8,5	2,4	T2-2018
Meininger Munich	28,6	26,1	2,5	T2-2018
B&B Chatenay Malabry	8,6	6,9	1,7	T2-2018
B&B Lyon Bagnolet	7,8	0,9	6,9	2019
Meininger Porte de Vincennes	44,9	21,4	23,4	T1-2019
Meininger Lyon Zimmermann	18,2	5,7	12,5	T3-2019
B&B Cergy	4,8	1,3	3,6	2019
<b>Total Général</b>	<b>123,7</b>	<b>70,8</b>	<b>52,9</b>	

(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels Accor	10,4	2,7	7,7	2018-2019
Club Med Dabalaia	8,3	5,6	2,7	2018
Hôtels B&B	54,4	31,9	22,5	
<b>Total Général</b>	<b>73,1</b>	<b>40,2</b>	<b>33,0</b>	

\* Le montant des budgets de travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière

## Autres engagements donnés

Suite à la cession partielle des cottages de l'actif Sunparks Vielsam, Pierre & Vacances s'engage à acheter le solde des cottages restants à l'issue d'une période de 2 ans. Par ailleurs, les Central Facility font l'objet d'une promesse d'apport d'une « joint-venture » (Foncière des Murs 36%) avec possibilité pour Foncière des Murs d'exercer une option de vente au terme de la 10<sup>ème</sup> année.

### 3.2.8.3.2 Engagements donnés (sociétés MEE)

Les informations au 31 décembre 2017 sont présentées pour la quote-part appartenant au Groupe.

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc-17	31-déc. 16
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>25,5</b>
Engagements de prise de participations		0,0	8,4
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	17,1
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>104,1</b>	<b>104,7</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		104,1	104,7
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)</b>		<b>11,3</b>	<b>19,8</b>
<b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>9,8</b>	<b>13,8</b>
Travaux restants à engager immeubles en développement		0,0	6,2
Cautions bancaires et autres garanties données	2 018	9,8	0,0
Clause de "claw back"		0,0	7,6
<b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>1,5</b>	<b>6,0</b>
Levée d'option de crédit-bail	2 018	1,5	6,0
<b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

### 3.2.8.3.3. Engagements reçus (sociétés IG)

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc-17	31-déc. 16
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>281,0</b>	<b>196,8</b>
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		281,0	196,8
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>2 191,7</b>	<b>1 970,1</b>
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir" (4)		1 561,3	1 034,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		337,1	242,0
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		207,4	12,5
Travaux restants à engager (immobilisations)= (2)+(3) des engagements donnés		85,9	121,9
Engagements d'acquisition (immobilisations)		0,0	559,7
<i>(4) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »</i>			

en k€	Club Méditerranée	Villages de vacances Sunparks	Hôtels B&B France	Hôtels B&B B2H	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	B&B Espagne	Hôtel NH	Portefeuille hôtels Espagne	Motel One	Restaurants Courtopaille	Restaurants Quick	Jardineries Jardiland	Total
à moins d'1 an	5 576	13 421	2 499	20 326	8 005	7 825	743	10 211	30 554	2 094	6 644	10 332	13 040	131 271
entre 1 à 5 ans *	29 225	70 343	13 100	103 630	41 953	41 013	3 892	53 517	95 229	10 976	18 172	54 151	68 342	603 542
à plus 5 ans *	40 110	28 566	8 666	110 063	85 090	82 156	6 243	153 817	192 728	27 624	0	19 983	71 485	826 530
<b>TOTAL</b>	<b>74 911</b>	<b>112 331</b>	<b>24 265</b>	<b>234 020</b>	<b>135 047</b>	<b>130 993</b>	<b>10 878</b>	<b>217 545</b>	<b>318 511</b>	<b>40 694</b>	<b>24 816</b>	<b>84 466</b>	<b>152 867</b>	<b>1 561 343</b>

Il s'agit des paiements minimum à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables.

### 3.2.8.3.4. Engagements reçus (sociétés MEE)

Les informations au 31 décembre 2017 sont présentées pour la quote-part appartenant au Groupe.

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc-17	31-déc. 16
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>25,6</b>
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>23,6</b>	<b>0,0</b>
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		23,6	0,0
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>28,9</b>	<b>49,1</b>
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité	2 020	5,0	8,8
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		10,4	34,1
Travaux restants à engager (immobilisations)		0,0	6,2

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Annexe aux comptes consolidés

**Engagements sur contrats de location simple**

Les baux AccorHotels prévoient des bases de détermination de loyers conditionnels selon le niveau de chiffre d'affaires de l'hôtel.

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels Accor	Sunparks	Club Med	Restaurants Courtepaille
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 18 mois avant l'échéance du bail. Le locataire a 6 mois pour donner une réponse sur l'acceptation ou non du renouvellement.	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans	Proposition de renouvellement 9 mois avant l'expiration de la durée de validité. Le renouvellement sera aux mêmes clauses et conditions que le bail actuel - 15 ans dont 8 ans fermes et irrévocables	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	15 ans fermes	Baux au format 3-6-9 ans

TYPOLOGIE DES BAUX	Jardiland	Restaurants Quick	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Allemagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement pour une durée de neuf ans. Pour le 1er renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. A compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale.	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial	Renouvelable deux fois pour 12 ans, puis une fois pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les 3 ans)	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)
Durée	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes	12 ans fermes	12 ans fermes	20 ans fermes

**RENSEIGNEMENTS FINANCIERS**  
Annexe aux comptes consolidés

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtel NH	Hôtels Motel One	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Espagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges	Deux extensions possibles de 5 ans, à la main du preneur.	Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire.
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation des pays (CPI)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)	100% du CPI allemand	100% du CPI espagnol
Durée	20 ans fermes	20 ans fermes	20 ans fermes	15 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Bardiomar	Trade Center Hotel	Rocatierra
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	n/a	n/a	n/a
Clauses d'indexation	Loyer variable avec minimum Garanti. Variable en fonction du CA	En fonction du CPI Espagnol	En fonction du CPI Espagnol - Variable en fonction du CA
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	12 ans fermes

### 3.2.8.4. Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci après concernent les principales parties liées, à savoir Foncière des Régions et ses filiales d'une part et les sociétés mises en équivalence d'autre part.

Détail des transactions avec parties liées (en k€) :

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
FDM Gestion	Gérant	-1 614			Rémunération de la gérance
FDR Property	Prestataire Groupe	-1 780			Honoraires Property
Foncière des Régions	Prestataire Groupe	-4 450			Frais de réseau
GFR Kleber	Prestataire Groupe	-194			Location des locaux
Foncière des Régions SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-200			Prestations conseil et convention de gestion
FDM Management	Sociétés MEE	0	3 001	83 261	Convention assistance, Prêt Hope
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia	Sociétés MEE	2 322	304	6 886	Honoraires Asset, Property, Prêts
SCI Porte Dorée	Sociétés MEE	84	80	4 822	Honoraires, Prêts



### 3.2.8.5. Rémunérations des dirigeants

#### 3.2.8.5.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

K€	31-déc.-17	31-déc.-16
<b>Administrateurs</b>	36	45
<b>Jetons de présence</b>	36	45

Au 31 décembre 2017, il a été versé 36 k€ de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance, du Comité d'Audit et du Comité d'Investissement.

#### 3.2.8.5.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, FDM Gestion a perçu au titre de l'année 2017 une rémunération au titre de ses fonctions de 1,1 M€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs.

Au cours de l'année 2017, il a été versé 500 k€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, FDM Gestion. Au 31 décembre 2017, le dividende précipitaire à payer a été comptabilisé en dette en contrepartie d'une charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende précipitaire doit être traité comme une commission de gestion.

### 3.2.8.6. Honoraires de Commissariat aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				PriceWaterHouse Coopers			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Commissariat aux compte, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>	<b>444</b>	<b>435</b>	<b>32%</b>	<b>32%</b>	<b>900</b>	<b>878</b>	<b>66%</b>	<b>64%</b>	<b>24</b>	<b>52</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>
Emetteur	119	117	50%	50%	119	117	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	271	244	88%	79%	37	64	12%	21%				
Filiales mises en équivalence	54	74	7%	9%	744	697	91%		24	52	3%	6%
<b>Services Autres que la Certification des Comptes (1)</b>	<b>25</b>	<b>506</b>	<b>19%</b>	<b>74%</b>	<b>109</b>	<b>180</b>	<b>81%</b>	<b>26%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
Emetteur					23	18	100%	100%				
Filiales intégrées globalement	5	6	100%	100%								
Filiales mises en équivalence	20	500		76%	86	162		24%				
<b>Total</b>	<b>469</b>	<b>941</b>	<b>31%</b>	<b>46%</b>	<b>1 009</b>	<b>1 058</b>	<b>67%</b>	<b>52%</b>	<b>24</b>	<b>52</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>

(1) les SACC réalisés au titre de l'exercice 2017 concernent principalement :

- RSE : (23 k€)
- Opération de marché (diligence nécessitant un Visa AMF) : néant
- Autres missions (111k€)

### 3.2.9. INFORMATION SECTORIELLE

Basée sur l'organisation interne du Groupe et répondant aux exigences d'IFRS 8, les secteurs opérationnels des activités de Foncière des Murs sont les suivants :

- Hôtellerie
- Commerces d'exploitation
- Hôtels en Murs & Fonds (consolidé en Mise en Equivalence)

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

#### 3.2.9.1. Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

31/12/2017 - en K€	Hôtellerie		Commerces d'exploitation		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement en exploitation	1 816 064	1 558 246	260 322	0	3 634 632
Actifs destinés à être cédés	18 000	2 591	186 805	0	207 396
Immeubles en développement	41 594	48 340	0	0	89 934
<b>TOTAL</b>	<b>1 875 658</b>	<b>1 609 177</b>	<b>447 127</b>	<b>0</b>	<b>3 931 962</b>

L'augmentation dans le secteur hôtellerie à l'étranger est principalement due à l'acquisition du portefeuille en Espagne (évalué à 600 M€ au 31 décembre 2017).

La diminution de 306 M€ sur la ligne immeuble de placement dans le secteur Commerce d'exploitation est principalement due à la cession de 33 actifs Quick en 2017 et de la promesse de vente de 48 actifs en 2018.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Annexe aux comptes consolidés

31/12/2016 - en K€	Hôtellerie		Commerces d'exploitation		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement en exploitation	1 644 436	788 957	566 199	0	2 999 592
Actifs destinés à être cédés	0	14 685	3 000	0	17 685
Immeubles en développement	86 639	26 940	0	0	113 579
<b>TOTAL</b>	<b>1 731 075</b>	<b>830 582</b>	<b>569 199</b>	<b>0</b>	<b>3 130 856</b>

### 3.2.9.2. Passifs financiers

31/12/2017 - K€	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Corporate	TOTAL
<b>Total emprunts LT portant intérêts</b>	994 286	0	679 292	1 673 578
<b>Total emprunts CT portant intérêts</b>	9 230	0	27 725	36 955
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>1 003 516</b>	<b>0</b>	<b>707 017</b>	<b>1 710 533</b>

31/12/2016 - K€	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Corporate	TOTAL
<b>Total emprunts LT portant intérêts</b>	831 834	0	441 269	1 273 103
<b>Total emprunts CT portant intérêts</b>	5 407	0	40 103	45 510
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>837 241</b>	<b>0</b>	<b>481 372</b>	<b>1 318 613</b>

### 3.2.9.3. Résultat

K€ - 31/12/2017	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Corporate	Murs et Fonds	Interco Inter- Secteur	31-déc.-17
Loyers	174 073	34 809	0	0	0	208 882
Charges locatives non récupérées	-2 002	-22	-14	0	0	-2 038
Charges sur Immeubles	-2 278	-632	-4	0	760	-2 154
Charges nettes des créances irrécouvrables	-8	0	0	0	0	-8
<b>LOYERS NETS</b>	<b>169 785</b>	<b>34 155</b>	<b>-18</b>	<b>0</b>	<b>760</b>	<b>204 682</b>
Revenus de gestion et d'administration	-93	0	6 208	0	-4 285	1 830
Frais liés à l'activité	-4 867	-467	-75	0	3 525	-1 884
Frais de structure	-6 674	-4 494	-2 384	0	0	-13 552
Frais de développement	0	0	-11	0	0	-11
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-11 634</b>	<b>-4 961</b>	<b>3 738</b>	<b>0</b>	<b>-760</b>	<b>-13 617</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-18	0	-1	0	0	-19
Variation nette des provisions et autres	287	0	27	0	0	314
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>158 420</b>	<b>29 194</b>	<b>3 746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>191 360</b>
Produits des cessions d'actifs	30 185	106 543	0	0	0	136 728
Valeurs de sortie des actifs cédés	-28 660	-102 977	-519	0	0	-132 156
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>1 525</b>	<b>3 566</b>	<b>-519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 572</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	128 588	0	0	0	0	128 588
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-8 422	-20 005	0	0	0	-28 427
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>120 166</b>	<b>-20 005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 161</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>229</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>247</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>280 129</b>	<b>12 755</b>	<b>3 456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>296 340</b>
Résultat des sociétés non consolidées	882	0	-882	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	-20 655	2	-14 489	0	0	-35 142
Ajustement de valeur des instruments dérivés	387	0	13 377	0	0	13 764
Actualisation des dettes et créances	1 260	-6	-628	0	0	626
Variation nette des provisions financières et autres	-2 508	0	-2 634	0	0	-5 142
Quote-part de résultat des entreprises associées	13 064	0	0	4 511 <sup>(1)</sup>	0	17 575
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>272 559</b>	<b>12 751</b>	<b>-1 800</b>	<b>4 511</b>	<b>0</b>	<b>288 021</b>
Impôts différés	-1 813	0	0	0	0	-1 813
Impôt sur les sociétés	-3 708	0	1 464	0	0	-2 244
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>267 038</b>	<b>12 751</b>	<b>-336</b>	<b>4 511</b>	<b>0</b>	<b>283 964</b>
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées						-38
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>						<b>-38</b>
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>267 038</b>	<b>12 751</b>	<b>-336</b>	<b>4 511</b>	<b>0</b>	<b>283 926</b>

(1) Le compte de résultat de l'activité Murs & Fonds est présenté en 3.2.9.4.

Le résultat net s'établit à 11,1 M€ en Part du groupe. Foncière des Murs détient 40,7% du groupe FDM Management et la quote-part de résultat mise en équivalence représente 4,5 M€.

En conformité avec la norme IFRS 12, les opérations inter-secteurs sont présentées distinctement dans le compte de résultat sectoriel.

**RENSEIGNEMENTS FINANCIERS**  
Annexe aux comptes consolidés

K€ - 31/12/2016	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Corporate	Murs et Fonds	Intercos Inter- Secteur	31-déc.-16
Loyers	143 920	36 934	0	0	0	180 854
Charges locatives non récupérées	48	-17	-31	0	0	0
Charges sur Immeubles	-1 614	-673	-3	0	87	-2 203
Charges nettes des créances irrécouvrables	2	3	11	0	0	16
<b>LOYERS NETS</b>	<b>142 356</b>	<b>36 247</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>178 667</b>
Revenus de gestion et d'administration	1 839	0	7 486	0	-4 990	4 335
Frais liés à l'activité	-5 794	-125	-166	0	4 576	-1 509
Frais de structure	-6 600	-3 589	-1 376	0	0	-11 565
Frais de développement	-333	0	-150	0	327	-156
<b>COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-10 888</b>	<b>-3 714</b>	<b>5 794</b>	<b>0</b>	<b>-87</b>	<b>-8 895</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-16	0	-1	0	0	-17
Variation nette des provisions et autres	190	2	22	0	0	214
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>131 642</b>	<b>32 535</b>	<b>5 792</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>169 969</b>
Produits des cessions d'actifs	361 500	3 208	0	0	0	364 708
Valeurs de sortie des actifs cédés	-362 075	-3 350	-213	0	0	-365 638
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>-575</b>	<b>-142</b>	<b>-213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-930</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	63 330	4 056	0	0	0	67 386
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-16 148	-13 576	0	0	0	-29 724
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>47 182</b>	<b>-9 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 662</b>
<b>RESULTAT DE CESSIONS DE TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-24</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>	<b>-53</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-152</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>178 196</b>	<b>22 873</b>	<b>5 456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>206 525</b>
Résultat des sociétés non consolidées	-286	0	246	0	0	-40
Coût de l'endettement financier net	-21 624	1	-21 540	0	0	-43 163
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-165	0	-11 648	0	0	-11 813
Actualisation des dettes et créances	2 108	6	-111	0	0	2 003
Variation nette des provisions financières et autres	-1 310	0	-4 871	0	0	-6 181
Quote-part de résultat des entreprises associées	6 893	0	0	-3 227	0	3 666
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>163 812</b>	<b>22 880</b>	<b>-32 468</b>	<b>-3 227</b>	<b>0</b>	<b>150 997</b>
Impôts différés	-17 328	0	0	0	0	-17 328
Impôt sur les sociétés	-2 685	0	-1	0	0	-2 686
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>143 799</b>	<b>22 880</b>	<b>-32 469</b>	<b>-3 227</b>	<b>0</b>	<b>130 983</b>
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées						66 122
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>						<b>66 122</b>
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>143 799</b>	<b>22 880</b>	<b>-32 469</b>	<b>-3 227</b>	<b>0</b>	<b>197 105</b>

En conformité avec la norme IFRS 12, les opérations inter-secteurs sont présentées distinctement dans le compte de résultat sectoriel.

- A noter qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'activité Santé est qualifiée d'activité abandonnée.
- Compte tenu du développement de l'activité portée par FDM Management, un nouveau secteur nommé « Murs et Fonds » est présenté dans l'information sectorielle.

### 3.2.9.4. Résultat de l'activité Murs et Fonds

Données consolidées en K€	31-déc.-17
Hébergements	149 893
Restauration	54 886
Ventes diverses	14 325
Loyers liés aux hôtels	7 777
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>226 881</b>
Coûts des ventes	-40 161
Coûts de personnel	-71 412
Frais généraux (A&G)	-10 605
Ventes et Marketing (S&M)	-10 495
Autres charges d'exploitation	-14 046
<b>Résultat Brut d'exploitation (GOP)</b>	<b>80 162</b>
Frais de gestion	-6 017
Impôts et taxes	-3 177
Assurances	-1 487
Honoraires conseils	-5 393
<b>EBITDAR</b>	<b>64 088</b>
Locations immobilières	-1 986
<b>EBITDA</b>	<b>62 102</b>
Amort. et dépré. des équipements hôteliers	-6 942
Amort. et dépré. des immeubles	-26 476
Autres dotations nettes	-211
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>28 473</b>
Eléments non récurrents	9 107
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>37 580</b>
Coût de l'endettement financier net	-18 702
Profits et pertes de mise à la JV (IFT)	920
Autres produits et charges financiers	-3 104
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>16 694</b>
Impôts différés	-1 593
Impôts sur les sociétés	-3 100
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>12 001</b>
Résultat net des intérêts non contrôlants	-914
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>11 087</b>

Le résultat net s'établit à 11,1 M€ en Part du groupe. Foncière des Murs détient 40,7% du groupe FDM Management et la quote-part de résultat mise en équivalence représente 4,5 M€.

### 3.2.10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Consécutivement à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est déroulée le 24 janvier 2018, la société FDM Management a été fusionnée dans la société Foncière des Murs. La parité d'échange est de 29 actions FDM Management pour 9 actions Foncière des Murs. 17 460 738 actions nouvelles ont été émises.

Concomitamment à la fusion FDM Management dans Foncière des Murs, la Caisse des Dépôt et Consignation a apporté les 50% des titres qu'elle détient sur la SCI Porte Dorée (actif en développement Motel One). En rémunération de cet apport, 975 273 actions nouvelles Foncière des Murs ont été émises. La SCI Porte Dorée est ainsi détenue à 100% et est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

Sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2017, le nouvel ensemble représenterait un total bilan de 5 664 M€, des loyers nets de 204,7 M€, un chiffre d'affaires des hôtels en gestion de 226,9 M€ et un résultat net de 273,2 M€. Le total des immeubles de placement serait de 3 771,8 M€ et le total des immeubles d'exploitation de 1 097,4 M€.

Pour rappel, le Document de Référence de Foncière des Murs contient un chapitre dédié aux comptes pro forma et détaillent les montants indiqués ci-dessus, y compris une information sur les impacts au compte de résultat si l'opération avait été réalisée au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### 3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

#### Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Foncière des Murs,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Foncière des Murs relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

#### Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
Compte tenu de l'activité du groupe Foncière des Murs, la juste valeur des immeubles de placement représente 85 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2017, soit 3,7 milliards d'euros. Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.	Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par le groupe. Nos travaux ont également consisté à :
La note 3.2.1.5.2 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.	<ul style="list-style-type: none"><li>apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles de rotation et de modes de rémunération définies par la société et apprécier leur compétence ;</li></ul>
L'évaluation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants.	<ul style="list-style-type: none"><li>prendre connaissance des instructions que le groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par le groupe ;</li></ul>
Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.	<ul style="list-style-type: none"><li>examiner par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;</li><li>analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts</li></ul>

immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;

- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.

#### Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

#### Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

##### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière des Murs par votre assemblée générale du 30 novembre 2004 pour le cabinet MAZARS et du 11 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2017, le cabinet MAZARS était dans la quatorzième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la cinquième année.

#### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

#### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

##### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 28 février 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein



### 3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2017

#### 3.4.1. BILAN

##### Actif

k€	Note	31-déc.-17 Brut	Amortissements & Dépréciations	Net	31-déc.-16 Net
<b>Immobilisations incorporelles</b>	3.5.3.1.1	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles :</b>	3.5.3.1.2	<b>903 529</b>	<b>256 837</b>	<b>646 692</b>	<b>751 023</b>
<i>Terrains</i>		278 349	714	277 635	339 685
<i>Constructions</i>		594 636	256 118	338 518	393 626
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	3.5.3.1.1	8	5	3	43
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		30 536	0	30 536	17 669
<i>Avances et acomptes</i>		0	0	0	0
<b>Immobilisations financières :</b>		<b>1 630 575</b>	<b>2 453</b>	<b>1 628 122</b>	<b>1 106 955</b>
<i>Participations</i>	3.5.3.1.3	760 969	2 453	758 516	471 729
<i>Autres titres immobilisés</i>	3.5.3.1.5	62 140	0	62 140	77 957
<i>Créances rattachées à des participations &amp; Prêts</i>	3.5.3.1.4	807 457	0	807 457	557 260
<i>Dépôts et cautionnements</i>		9	0	9	9
<b>Total I - Actif Immobilisé</b>	3.5.3.1	<b>2 534 104</b>	<b>259 290</b>	<b>2 274 814</b>	<b>1 857 978</b>
<b>Stocks et en-cours</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Créances d'exploitation :</b>	3.5.3.2.1	<b>33 325</b>	<b>8 613</b>	<b>24 712</b>	<b>46 218</b>
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		2 592	0	2 592	355
<i>Comptes courants</i>		21 986	8 613	13 373	36 330
<i>Autres créances</i>		8 747	0	8 747	9 533
<b>Valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponibilités</b>		<b>491</b>	<b>0</b>	<b>491</b>	<b>869</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	3.5.3.2.2	<b>25 566</b>	<b>0</b>	<b>25 566</b>	<b>21 280</b>
<b>Instruments de trésorerie</b>	3.5.3.2.3	<b>1 207</b>	<b>0</b>	<b>1 207</b>	<b>2 052</b>
<b>Total II - Actif Circulant</b>	3.5.3.2	<b>60 589</b>	<b>8 613</b>	<b>51 976</b>	<b>70 419</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.5.3.2.2	12 683	0	12 683	8 901
Primes de remboursement des emprunts (IV)		0	0	0	0
Ecart de conversion Actif (V)		0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>2 607 376</b>	<b>267 903</b>	<b>2 339 473</b>	<b>1 937 298</b>

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Comptes individuels au 31 décembre 2017

**Passif**

k€	Note	31-déc.-17	31-déc.-16
<b>Capitaux Propres :</b>		<b>1 056 667</b>	<b>750 175</b>
Capital [dont versé 351 264 K€]		351 264	296 416
Primes d'émission, de fusion, d'apport		705 403	453 759
<b>Réserves et report à nouveau :</b>		<b>134 872</b>	<b>29 642</b>
	<i>Réserve légale</i>	33 347	29 642
	<i>Report à nouveau</i>	101 525	0
Résultat de l'exercice		79 583	334 397
Provisions réglementées		3 867	4 167
<b>Total I - capitaux Propres</b>	<b>3.5.3.3</b>	<b>1 274 989</b>	<b>1 118 381</b>
<b>Autres Fonds Propres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total I bis - Fonds Propres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques		505	10 183
Provisions pour charges		129	123
<b>Total II - Provisions pour Risques et Charges</b>	<b>3.5.3.4</b>	<b>634</b>	<b>10 306</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières :</b>		<b>1 014 354</b>	<b>765 428</b>
	<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	0	0
	<i>Autres emprunts obligataires</i>	389 847	392 472
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup></i>	540 857	326 485
	<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	83 650	46 471
<b>Avances et acomptes reçus</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Dettes d'exploitation :</b>		<b>2 878</b>	<b>2 072</b>
	<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	1 414	858
	<i>Dettes fiscales et sociales</i>	1 464	1 214
	<i>Autres dettes d'exploitation</i>	0	0
<b>Dettes diverses :</b>		<b>44 187</b>	<b>39 940</b>
	<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>	44 136	37 512
	<i>Autres dettes diverses</i>	51	2 428
<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Instruments de trésorerie</b>	<b>3.5.3.5.7</b>	<b>2 431</b>	<b>1 170</b>
<b>Total III - Passif Circulant</b>	<b>3.5.3.5</b>	<b>1 063 850</b>	<b>808 611</b>
Ecarts de conversion Passif (IV)		0	0
<b>TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)</b>		<b>2 339 473</b>	<b>1 937 298</b>

<sup>(1)</sup> Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

19 195

3 137

### 3.4.2. COMPTE DE RÉSULTAT

k€	Note	31-déc.-17	31-déc.-16
Production vendue [Loyers]		84 930	108 704
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>3.5.4.1.1</b>	<b>84 930</b>	<b>108 704</b>
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	3.5.4.1.2	10 131	535
Autres produits		0	0
<b>Total I - Produits d'exploitation</b>		<b>95 061</b>	<b>109 239</b>
Autres achats et charges externes		16 670	11 685
Impôts, taxes et versement assimilés		7 513	9 452
Salaires et traitements		1 955	1 586
Charges sociales		927	689
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		27 936	40 277
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		90	2 029
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		0	0
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		191	182
Autres charges		56	43
<b>Total II - Charges d'exploitation</b>	<b>3.5.4.1.3</b>	<b>55 338</b>	<b>65 943</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>3.5.4.1</b>	<b>39 723</b>	<b>43 296</b>
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun			
<b>Bénéfice ou perte transférée</b>	<b>III</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pertes ou bénéfice transféré</b>	<b>IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Produits financiers :</b>			
De participation (dividendes)	3.5.4.2.1	28 222	84 307
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		30 135	24 858
Autres intérêts et produits assimilés		7 042	13 793
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	3.5.4.2.2	9 730	221
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	33
<b>Total V - Produits financiers</b>		<b>75 129</b>	<b>123 212</b>
<b>Charges financières :</b>			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		27	9 068
Intérêts et charges assimilées		61 958	68 842
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
<b>Total VI - Charges financières</b>		<b>61 985</b>	<b>77 910</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>3.5.4.2</b>	<b>13 144</b>	<b>45 302</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		<b>52 867</b>	<b>88 597</b>
<b>Produits exceptionnels :</b>			
Sur opérations de gestion		0	8
Sur opérations en capital		122 111	556 295
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		606	3 831
<b>Total VII - Produits exceptionnels</b>		<b>122 717</b>	<b>560 134</b>
<b>Charges exceptionnelles :</b>			
Sur opérations de gestion		15	22
Sur opérations en capital		96 930	314 001
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		306	312
<b>Total VIII - Charges exceptionnelles</b>		<b>97 251</b>	<b>314 335</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>3.5.4.3</b>	<b>25 466</b>	<b>245 799</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	3.5.4.4	-1 250	0
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>		<b>292 907</b>	<b>792 585</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		<b>213 324</b>	<b>458 188</b>
<b>Bénéfice (+) ou perte (-)</b>		<b>79 583</b>	<b>334 397</b>

### 3.5. Annexe aux comptes individuels

#### 3.5.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

##### 3.5.1.1. Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements

Le 17 novembre 2017, Foncière des Murs a acquis auprès de SCCV HZR7 en vefa pour un montant total HT de 18 180 k€, des parcelles de terrain situées à Lyon 7<sup>ème</sup>, 19 et 21 rue Etienne Rognon, 7 et 9 rue Professeur Zimmermann sur lesquelles sera construit l'hôtel Meininger Zimmermann.

La livraison est prévue pour le 17 août 2019.

##### 3.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers

Au cours de la période, Foncière des Murs a cédé les actifs suivants :

k€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-16
Hôtels Accor	7 010	13 800	6 790	12 721
Maison de retraite "Korian" (1)	1 020	1 732	712	1 732
Quick (2)	84 761	101 243	16 482	98 040
Jardiland	4 058	5 300	1 242	4 770
<b>Total</b>	<b>96 849</b>	<b>122 075</b>	<b>25 226</b>	<b>117 263</b>

(1) Foncière des Murs a cédé le 9 janvier 2017 la dernière maison de retraite dont elle était propriétaire.

(2) Foncière des Murs a cédé 17 Quick le 13 juillet 2017 à la SAS FAST et 16 Quick le 20 octobre 2017 à la société SCI BK Quick. Le 16 novembre 2017, une promesse de vente a été signée au profit de la SAS FAST pour les 48 Quick restants.

##### 3.5.1.3. Acquisitions de titres de participation

Le 31 mars 2017, Foncière des Murs a acquis la société Investment FDM Rocatierra à 100 %. Elle a ensuite augmenté son capital pour 111 000 k€. Investment FDM Rocatierra a fait l'acquisition de 15 hôtels pour une valeur de 375 000 k€.

La société espagnole Bardiomar a été acquise à 50 % par Foncière des Murs au 31 mars 2017 pour 39 659 k€ et les autres 50 % ont été acquis le 3 août 2017 pour 39 565 k€. Sur l'acquisition de cette société, il y a un différé de paiement de 9 051 k€ payable 18 mois après l'acquisition.

La société espagnole Trade Center Hôtel a été acquise le 31 mars 2017 pour 96 585 k€. Elle est détenue à 100 % par Foncière des Murs. Le différé de paiement est de 9 521 k€, payable 18 mois après l'acquisition.

Murdespaigne a fusionné dans B&B Invest Espagne le 11 juillet 2017 avec effet rétroactif comptable au 1 janvier 2017.

Ces trois sociétés espagnoles ont opté pour le régime SOCIMI le 30 septembre avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

##### 3.5.1.4. Souscription d'obligations

Le 17 juillet 2015, la SAS Financière Hope, filiale de FDM Management, a émis un emprunt obligataire non convertible de 10 320 000 obligations de 10 € de valeur nominale chacune.

Foncière des Murs a souscrit à cet emprunt obligataire à hauteur de 42 000 k€, dont la totalité est libérée au 31 décembre 2016. Cet emprunt est porteur d'un coupon annuel de 5 %.

En date du 12 juillet 2016, la SAS Financière Hope, a augmenté le nominal de cet emprunt obligataire non convertible de 8 410 800 obligations de 10 € de valeur nominale chacune.

Foncière des Murs a souscrit à cette enveloppe complémentaire à hauteur de 34 230 k€, dont 17 115 k€ sont libérés au 31 décembre 2016.

La Financière Hope a renoncé à appeler le montant non libéré de 17 115 k€, le montant des obligations au 31 décembre 2017 s'élève donc à 59 115 k€.

La maturité de cet emprunt est fixée au 31 décembre 2024.

##### 3.5.1.5. Augmentation de Capital

Le 28 mars 2017, Foncière des Murs a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 200 081 k€ (199 097 k€ net de frais), se décomposant en 37 052 k€ de nominal et de 163 029 k€ de prime d'émission. A cette occasion, 9 262 995 actions nouvelles ont été émises.

L'Assemblée Générale qui s'est réunie le 7 avril 2017 a décidé de distribuer un dividende extraordinaire et d'offrir à chaque actionnaire, l'option entre le paiement en numéraire ou en actions.

4 449 129 actions ont été souscrites et entièrement libérées au prix de 24,97 €/actions, dont 17 797 k€ de nominal et 93 298 k€ de prime d'émission.

### 3.5.1.6. Refinancement de la dette

En mars 2017, Foncière des Murs a mis en place un financement hypothécaire de 278 518 k€ à 8 ans dans le cadre de l'acquisition de 15 hôtels (3 335 chambres) en Espagne, majoritairement classés 4\* et localisés en centre-ville des principales métropoles espagnoles, essentiellement Barcelone et Madrid.

Foncière des Murs a par ailleurs levé en bancaire un premier crédit corporate de 50 000 k€.

### 3.5.1.7. Restructuration de la couverture

Au cours de la période, Foncière des Murs a procédé à des annulations et des restructurations de couverture afin d'adapter son profil de couverture aux cessions et refinancements intervenus en 2017 en contrepartie du paiement d'une soulte nette de 29 802 k€.

Au 31 décembre 2016, Foncière des Murs se trouvait en position de sur-couverture. Une provision de 9 905 k€ avait été constituée. Foncière des Murs reste en position de sur-couverture au 31 décembre 2017, la provision s'élève désormais à 225 k€.

### 3.5.1.8. Contrôle fiscal

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Murs s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux.

Foncière des Murs a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2010 et 2011 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2 438 k€. Cette proposition de rectification a été confirmée en avril 2015 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2016. Elle est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

Foncière des Murs a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012, 2013 et 2014, qui a abouti en décembre 2015 à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2 205 k€, sur le même fondement que la proposition de rectification précédente portant sur les exercices 2010 et 2011. Cette proposition de rectification a été confirmée en mai 2016 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours de l'exercice. Elle est toujours contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

## 3.5.2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Foncière des Murs est la société mère du groupe Foncière des Murs qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS. Son siège est situé au 30 avenue Kleber – 75 208 PARIS Cedex 16. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 955 515 895. Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Foncière des Murs est consolidée par intégration globale par la société Foncière des Régions située au 18 avenue François Mitterrand - CS 10449 – 57017 METZ Cedex 01. Foncière des Régions est immatriculée au RCS de Metz sous le numéro 364 800 060. Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC n°2014-03 publié par arrêté du 8 septembre 2014 et aux règlements suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

### 3.5.2.1. Immobilisations incorporelles

Sur l'exercice 2015, les immobilisations incorporelles étaient constituées des malis techniques dégagés lors des transmissions universelles de patrimoine assimilés à des écarts d'évaluation sur le patrimoine immobilier et à des titres de participations.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Désormais, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- mali de fusion sur actifs incorporels
- mali de fusion sur actifs corporels
- mali de fusion sur actifs financiers
- mali de fusion sur actifs circulants.

Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation de ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'inventaire et la VNC à la clôture de chaque exercice.

### 3.5.2.2. Immobilisations corporelles

Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de :

- leur coût d'acquisition incluant les frais et droits de mutation liés à l'achat pour les immeubles acquis postérieurement à l'adoption du régime SIIC ;
- leur coût de production pour les immeubles en réhabilitation : les travaux réalisés sont comptabilisés en immobilisations en cours au fur et à mesure de la réception des factures fournisseurs puis transférés en construction à la réception des procès-verbaux de fin de travaux.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire et en fonction de leur durée probable d'utilisation.

#### Méthodologie retenue :

- Hôtels**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 à 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements	L	10 ans

- Restaurants Courtepaille**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements extérieurs	L	10 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

- Jardineries Jardiland**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	40 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	25 ans
Installations générales et techniques	L	15 ans
Aménagements extérieurs	L	15 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

- Restaurants Quick**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les durées d'amortissement utilisées sont différentes selon que l'actif est situé en zone urbaine ou en périphérie, selon le détail ci-dessous :

Détail des constructions	Mode	Durée/ zone urbaine	Durée/ périphérie
Gros œuvre	L	60 ans	40 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans	25 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans	15 ans
Aménagements extérieurs	L	-	15 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans	10 ans

### 3.5.2.3. Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail

Lors de la levée de l'option de crédit-bail, le prix de revient fiscal de l'immeuble est déterminé par l'addition :

- du prix d'acquisition de l'immeuble prévu au contrat,
- de la réintégration à opérer dans les bénéfices de l'exercice en cours au moment de la levée d'option,
- du prix d'acquisition du contrat diminué des amortissements dérogatoires antérieurement comptabilisés.

Lorsque les amortissements pratiqués sur la base fiscale sont supérieurs à ceux pratiqués sur la base comptable, il est pratiqué un amortissement dérogatoire correspondant aux constructions, et calculé sur leur durée d'utilisation. Les amortissements dérogatoires constatés avant la levée de l'option sont repris à la clôture d'un exercice dans la mesure où l'amortissement pour dépréciation de l'exercice excède l'annuité fiscalement admise.

Lors de la cession de l'immeuble, les amortissements dérogatoires antérieurement pratiqués sont repris au compte de résultat.

### 3.5.2.4. Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Afin de limiter l'impact des variations conjoncturelles de valeurs d'expertises, les éventuelles dépréciations sont comptabilisées après prise en compte d'un seuil minimal (150 k€), de la durée pendant laquelle la valeur comptable de l'actif est inférieure à sa valeur vénale et de l'appréciation du caractère relatif de la dépréciation. Ainsi, dès que la première des deux conditions suivantes est atteinte, une dépréciation est comptabilisée :

- Si l'écart négatif entre la Valeur d'Expertise et la Valeur Nette Comptable (VNC) est supérieur à 10 % de la Valeur Nette Comptable, (ce taux est ramené à 6% pour les biens expertisés à plus de 30M€) sous condition de dépassement du seuil de 150 k€,
- Et/ou
- Si la valeur d'expertise est inférieure à la VNC de façon continue depuis au moins 3 ans, sans condition de pourcentage, et sans condition de dépassement du seuil de 150 k€.

Lorsque naît une provision, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

### 3.5.2.5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

### 3.5.2.6. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- Pas de provisions pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
- 50 % du montant de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à six mois d'échéance.
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

### 3.5.2.7. Frais d'augmentation de capital

La société applique la méthode préférentielle en imputant les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes d'émission. Ces frais sont imputés pour leur montant net d'impôt (selon qu'ils correspondent à des opérations afférentes à un secteur taxable ou SIIC).

### 3.5.2.8. Instruments dérivés

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Dans ce cadre, Foncière des Murs utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor) notamment à des fins de couverture dynamique du risque de taux, de façon globale, existant sur ses emprunts à taux fixes et les emprunts de certaines filiales. L'option retenue est de conserver juridiquement les instruments financiers dans Foncière des Murs et de refacturer aux entités bénéficiaires de la couverture de taux, les produits et les charges liés.

Par conséquent, dans les comptes individuels de Foncière des Murs, les instruments couvrant la dette sont qualifiés de couverture, des situations de sur-couvertures peuvent également se présenter temporairement dans le cadre de la gestion dynamique des couvertures.

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

- Ils ne sont pas constatés dans les états financiers mais présentés dans les engagements hors bilan.
- Le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.
- Les primes payées ou reçues sur les couvertures à la mise en place sont amorties en compte de résultat sur la durée des couvertures.
- En cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la soulte payée ou reçue est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture résilié.
- En cas de remboursement par anticipation de la dette couverte, la couverture est déqualifiée et la juste-valeur à la date du remboursement de l'élément couvert est comptabilisée en compte de résultat.

Concernant les dérivés qualifiés de Positions Ouvertes Isolées (POI) :

- Leurs variations de juste valeur doivent être comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes transitoires.
- Lorsque cette variation de juste valeur est négative, une provision pour moins-value latente est comptabilisée.

Sa première application est rétrospective et constitue donc un changement de méthode comptable, les impacts à l'ouverture de l'exercice ont été imputés au report à nouveau après effet de l'impôt.

### 3.5.2.9. Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise, un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

### 3.5.2.10. Provisions pour risques et charges financières

La comptabilisation des provisions pour risques et charges financières est expliquée au paragraphe 3.5.2.8 « Instruments dérivés ».

### 3.5.2.11. Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts bancaires, d'un emprunt obligataire, d'un placement privé et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

### 3.5.2.12. Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt.

### 3.5.2.13. Chiffre d'affaires

Le quittancement est trimestriel d'avance ou à terme échu.

Le chiffre d'affaires de l'exercice correspond au quittancement des loyers sur la période.

Pour les hôtels gérés par le groupe AccorHotels, ce quittancement est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée à chaque clôture.

### 3.5.2.14. Impôts sur les Bénéfices

Foncière des Murs est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005. A ce titre, son activité de location immobilière et ses produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés mais ses autres activités éventuelles restent soumises à l'IS.

Le régime SIIC permet l'exonération :

- des revenus provenant de la location d'immeubles,
- des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées,
- des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95 % du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 60 % des plus values de cession d'immeuble et part de filiales ayant opté doit être distribué avant la fin du 2<sup>ème</sup> exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 100 % des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu, le coefficient de distribution qui lui correspond, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Le Groupe a opté pour la comptabilisation du CICE en minoration de la masse salariale à l'exception de crédit d'impôt remontant des sociétés transparentes.

Le CICE est utilisé afin de financer la formation et le développement de l'activité de Foncière des Murs. Il n'est pas utilisé pour financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni augmenter les rémunérations des personnes exerçant des fonctions de direction dans l'entreprise.



### 3.5.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

#### 3.5.3.1. Actif Immobilisé

##### Variation des valeurs brutes

k€	Note	Valeurs brutes au 31-déc.-16	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-17
			Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	Transferts	
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>1 018 108</b>	<b>14 090</b>	<b>1 223</b>	<b>128 669</b>	<b>1 223</b>	<b>903 529</b>
- Terrains	3.5.3.1.2	342 825	0	0	64 477	0	278 348
- Constructions	3.5.3.1.2	657 566	0	1 223	64 152	0	594 636
- Autres immobilisations corporelles	3.5.3.1.1	48	0	0	40	0	8
- Immobilisations en cours	3.5.3.1.2	17 669	14 090	0	0	1 223	30 536
<b>Immobilisations financières</b>		<b>1 109 381</b>	<b>626 643</b>	<b>0</b>	<b>105 449</b>	<b>0</b>	<b>1 630 575</b>
- Titres de participations	3.5.3.1.3	474 155	286 814	0	0	0	760 969
- Prêts	3.5.3.1.4	557 260	335 435	0	85 238	0	807 457
- Titres immobilisés	3.5.3.1.5	77 957	4 394	0	20 211	0	62 140
- Autres immobilisations financières		9	0	0	0	0	9
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>2 127 489</b>	<b>640 733</b>	<b>1 223</b>	<b>234 118</b>	<b>1 223</b>	<b>2 534 104</b>

#### 3.5.3.1.1. Autres immobilisations corporelles

Jusqu'au 31 décembre 2015, le mali technique était comptabilisé pour la totalité chez l'absorbante en immobilisations incorporelles dans un sous compte « 207 » sans amortissement.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est désormais susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents.

Le dernier mali technique pour 40 k€ correspondait à l'actif Colombes vendu le 9 janvier 2017.

#### 3.5.3.1.2. Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- A la réalisation des travaux pour les montants suivants :
  - 5 660 k€ : travaux sur la VEFA Meininger Lyon Zimmermann
  - 4 331 k€ : travaux sur l'hôtel Meininger Porte de Vincennes
  - 3 356 k€ : travaux Accorhotels
  - 743 k€ : travaux Jardiland
- A la sortie des immobilisations pour les montants suivants :
  - 111 020 k€ liés à la cession de 33 Quicks
  - 10 472 k€ liés à la cession de 3 hôtels
  - 5 507 k€ liés à la cession de 3 Jardiland
  - 1 389 k€ liés à la cession d'une maison de retraite
  - 241 k€ liés à la mise aux rebuts de certains composants

#### 3.5.3.1.3. Variation des titres de participations

La variation positive des titres de participation s'explique principalement par la participation de Foncière des Murs dans l'acquisition des sociétés espagnoles : Investment Rocatierra FDM, Bardiomar et Trade Center Hotel.

Sociétés	Valeur des titres (k€)
<b>Montant au 31 décembre 2016</b>	<b>474 155</b>
<b>Acquisition de titres et assimilés</b>	
Investment Rocatierra	111 004
Bardiomar	79 225
Trade Center Hotel	96 585
<b>Total augmentation de titres</b>	<b>286 814</b>
<b>Total Cession de titres</b>	<b>0</b>
<b>Total diminution liée aux TUP</b>	<b>0</b>
<b>Montant au 31 décembre 2017</b>	<b>760 969</b>

### 3.5.3.1.4. Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	k€
Prêts aux filiales	788 059
Intérêts courus sur prêts	18 942
Intérêts courus sur swap	456
Prêts au personnel	0
<b>Total</b>	<b>807 457</b>

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

k€	Capital restant dû au 31/12/2017	Intérêts courus au 31/12/2017	Capital restant dû au 31/12/2016
Murdelux (1)	302 240	14 269	266 759
Investment FDM Rocatierra (2)	202 583	2 829	0
SNC Foncière Otello	146 781	509	148 125
OPCI B2 Hotel Invest	37 148	651	34 638
LHM Propco Lux (3)	24 100	46	0
B&B Invest Lux 4 (4)	23 580	3	45 580
Bardiomar (5)	8 798	68	0
B&B Invest Espagne (6)	7 594	343	7 594
SAS Iris Holding France	6 745	141	6 745
SNC Hotel 37 René Clair (7)	6 700		3 700
B&B Invest Lux 2	5 465	1	6 050
B&B Invest Lux 3	4 870	1	6 370
SCI Porte Dorée	4 741	80	4 663
B&B Invest Lux 1	4 650	1	6 265
MO Lux	2 064		2 064
<b>Total</b>	<b>788 059</b>	<b>18 942</b>	<b>538 553</b>

- (1) La principale variation par rapport au 31 décembre 2016 est due à la signature d'un nouveau prêt en date du 22 septembre 2017. Foncière des Murs a procédé indirectement à l'acquisition d'options d'achat d'actifs hôteliers situés en Allemagne et aux Pays-Bas dans le but de les exercer et d'acheter les actifs sous-jacents. Le montant global du prêt est fixé à 49 888 k€. La somme de 24 382 k€ a été tirée sur l'année 2017. Ce prêt est rémunéré au taux de 5 % l'an et est consenti sur une durée de 7 ans.  
Des tirages complémentaires pour 9 500 k€ ont été faits en 2016 sur le prêt signé en date du 7 juillet 2015 ainsi que sur celui signé le 1<sup>er</sup> février 2016 pour un total de 9 718 k€.  
Le prêt signé le 27 septembre 2007 a été remboursé partiellement pour 8 119 k€.
- (2) Deux nouveaux prêts ont été signés avec Investment FDM Rocatierra le 29 mars 2017, l'un pour 203 000 k€, tiré à hauteur de 202 583 k€ qui a servi à financer l'acquisition des 15 hôtels en Espagne et le 2<sup>nd</sup> pour 55 000 k€, non tiré pour le moment. Ce prêt est consenti pour une durée de 8 ans au taux de 1.85 %.
- (3) Un nouveau prêt a été signé avec LHM Propco Lux le 27 novembre 2017 pour 24 100 k€. Ce prêt va permettre de refinancer à court terme son prêt existant avec la Société Générale.
- (4) Ce prêt a été remboursé partiellement le 3 mai 2017 pour 22 000 k€.
- (5) Un nouveau prêt a été signé en date du 3 août 2017 avec Bardiomar pour 8 798 k€. Ce prêt a servi en partie à rembourser les 2 prêts existants avec Merlins Property et Belagua pour 3 868 k€.
- (6) Suite à la fusion de Murdespaigne dans B&B Invest Espagne le 11 juillet 2017 avec effet rétroactif comptable au 1 janvier 2017, le prêt signé avec Murdespaigne le 12 avril 2016 pour 7 594 k€ a donc été repris par la société absorbante.
- (7) L'augmentation de 3 000 k€ concerne un tirage complémentaire sur le prêt existant du 4 octobre 2007.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 02/2018 au plus tôt à 08/2025 au plus tard est stipulée dans l'acte.

### 3.5.3.1.5. Détail des autres titres immobilisés

k€	31-déc.-16	Augmentation	Diminution	31-déc.-17
Obligations (1)	76 230	0	17 115	59 115
Intérêts courus titres immobilisés	1 676	2 956	1 676	2 956
Actions propres (2)	51	1 439	1 421	69
<b>Total</b>	<b>77 957</b>	<b>4 395</b>	<b>20 212</b>	<b>62 140</b>

- (1) La SAS Financière Hope, filiale de FDM Management, a émis un emprunt obligataire non convertible le 17 juillet 2015 par l'émission de 10 320 000 obligations de 10 € de valeur nominale chacune au taux nominal annuel de 5 % et à échéance du 31 décembre 2024.  
Foncière des Murs a souscrit 4 200 000 obligations à 10 € de valeur nominale soit un total de 42 000 k€. Ces obligations sont libérées en totalité au 31 décembre 2015.  
Elle a augmenté l'enveloppe de cet emprunt obligataire non convertible le 12 juillet 2016 par l'émission de 8 410 800 obligations de 10 € de valeur nominale chacune au taux nominal annuel de 5 % et à échéance du 31 décembre 2024.  
Foncière des Murs a souscrit 3 423 000 obligations à 10 € de valeur nominale soit un total de 34 230 k€, dont 17 115 k€ libérés au 31 décembre 2016.  
La SAS Financière Hope a renoncé à appeler le montant nominal non libéré de 17 115 k€ et FDM M, en sa qualité de président de la SAS Financière Hope, avec l'accord préalable de l'assemblée générale des porteurs des obligations, a décidé de réduire à due concurrence la valeur nominale des obligations à 5 €.
- (2) Au 31 décembre 2017, la société détenait 2 443 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité soit un montant global de 69 k€.

### Variation des amortissements et dépréciations

Le tableau des amortissements et dépréciations est présenté ci-après :

k€	Note	31-déc.-16	Augmentations		Diminutions		31-déc.-17
			Dotations	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP	
<b>Dépréciation des immobilisations incorporelles</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Amort.et dépréciation des immobilisations corporelles</b>		<b>267 085</b>	<b>25 352</b>	<b>0</b>	<b>35 600</b>	<b>0</b>	<b>256 837</b>
- Agencements et Aménagements terrains		0	0	0	0	0	0
- Constructions		261 510	25 262	0	31 924	0	254 848
- Autres immobilisations corporelles		5	0	0	0	0	5
- Dépréciation / terrains et construction	3.5.3.1.6	5 570	90	0	3 676	0	1 984
<b>Dépréciations immobilisations financières</b>		<b>2 426</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 453</b>
- Participations	3.5.3.1.7	2 426	27	0	0	0	2 453
- Prêt		0	0	0	0	0	0
- Titres immobilisés		0	0	0	0	0	0
- Actions Propres		0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL AMORT. ET DEPRECIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>269 511</b>	<b>25 379</b>	<b>0</b>	<b>35 600</b>	<b>0</b>	<b>259 290</b>

#### 3.5.3.1.6. Détail des dépréciations des actifs

Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers :

k€	31-déc.-16	Dotations	Reprises	31-déc.-17
Jardiland Albi	910	0	104	806
Jardiland Blois	957	0	72	885
Jardiland Chateaudun	267	0	64	203
Jardiland Montceau Mines (1)	163	0	163	0
Quick Roques (1)	1 149	0	1 149	0
Quick Perpignan (1)	788	0	788	0
Quick Pau (1)	1 336	0	1 336	0
Jardiland Montélimar	0	90	0	90
<b>Total</b>	<b>5 570</b>	<b>90</b>	<b>3 676</b>	<b>1 984</b>

(1) Ces actifs ont été vendus en 2017.

#### 3.5.3.1.7. Détail des dépréciations de titres de participations

Les dépréciations des titres sont comptabilisées pour prendre en compte la situation nette réévaluée des filiales inférieure à la valeur des titres.

k€	31-déc.-16	Dotations	Reprises	31-déc.-17
Beni Stabili Hotel	2 400	0	0	2 400
Foncière Manon	26	27	0	53
<b>Total</b>	<b>2 426</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>2 453</b>

#### 3.5.3.1.8. Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

k€	Dépréciations 31-déc.-16	Dotations	Reprises	Dépréciations 31-déc.-17
Beni Stabili Hotel	8 480	133	0	8 613
Dépréciations sur Comptes Courants	8 480	133	0	8 613

Les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances.

### 3.5.3.2. Actif Circulant

#### 3.5.3.2.1. Ventilation des créances par échéance

Le solde de la créance au 31/12/2017 de 2 592 k€ correspond à des créances non encore exigibles.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Annexe aux comptes individuels

k€	Montant brut au 31-déc.-17	Part à moins de 1 an	Montant brut au 31-déc.-16
Créances clients et comptes rattachés (1)	2 592	2 592	355
Comptes courants	21 986	21 986	44 810
Autres créances	8 747	8 747	9 533
Créances diverses	685	685	1 100
Créances de TVA	1 834	1 834	3 790
Créances Impôt (2)	6 228	6 228	4 643
<b>Total</b>	<b>33 325</b>	<b>33 325</b>	<b>54 698</b>
(1) Dont charges récupérables sur les locataires	109	109	158
Dont facture à établir	1 733	1 733	75

(2) Foncière des Murs a fait l'objet de 2 vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010-2011 et 2012-2013-2014. Elles ont abouti à 2 propositions de rectification en matière de CVAE pour un total de 4 643 k€. Ces propositions de rectification ont été confirmées à la suite des recours hiérarchiques et sont toujours contestées. Elles ne sont pas provisionnées dans les comptes du 31 décembre 2017.

FDM a procédé à des distributions de dividendes à ses actionnaires en 2013, elle a donc été assujettie à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués, c'est ainsi que la société a acquitté la somme de 1 249 k€. Le Conseil Constitutionnel, dans sa décision n° 2017-660 QPC, en date du 6 octobre 2017, a déclaré contraire à la Constitution l'article 235 ter ZCA, I-al.1 du Code Général des impôts. Nous avons par conséquent fait une réclamation auprès de la DGE pour obtenir le remboursement de cette contribution qui n'est finalement pas due.

### 3.5.3.2.2. Comptes de régularisation Actif

k€	Valeur brute au 31-déc.-17	Valeur brute au 31-déc.-16
Charges d'exploitation constatées d'avance:	140	195
s/ Locations	56	3
s/ Charges externes et autres	84	192
Charges financières constatées d'avance :	25 426	21 085
s/ commissions d'agent	110	0
s/ renégociation de soultes	17 019	21 085
s/ compte d'attente POI (1)	8 297	0
<b>Total Charges Constatées d'Avances</b>	<b>25 566</b>	<b>21 280</b>
Charges à répartir	12 683	8 901
s/ Frais d'émission d'emprunts	12 683	8 901
<b>Total</b>	<b>38 249</b>	<b>30 181</b>

(1) Lorsque l'instrument de couverture ne répond plus aux critères de qualification, ou lorsqu'il est mis fin à une relation de couverture par l'entreprise, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer aux résultats latents de l'instrument de couverture cumulés jusqu'à la date d'arrêt de la couverture, qui doivent alors être reconnus dans un compte d'attente (en contrepartie d'un compte « instruments de trésorerie »).

### 3.5.3.2.3. Instruments de trésorerie

Ce poste correspond aux primes payées lors de la souscription d'instruments de couverture. Cette prime est étalée au résultat sur la durée de la couverture.

### 3.5.3.2.4. Produits à recevoir

k€	31-déc.-17	31-déc.-16
Autres immobilisations financières (intérêts courus sur prêts)	22 354	20 383
Clients et comptes rattachés (facture à établir)	1 842	235
Autres créances	1 534	539
<b>Total</b>	<b>25 730</b>	<b>21 157</b>

### 3.5.3.3. Capitaux Propres

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 87 816 087 actions, toute de même catégorie, au nominal de 4 € soit 351 264 348 €.

Au 31 décembre 2017, la société détient 2 443 actions propres.

**RENSEIGNEMENTS FINANCIERS**  
Annexe aux comptes individuels

k€	31-déc.-16	Augmentation	Diminution			31-déc.-17
		Augmentation de l'exercice	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	Virements poste à poste	
<i>Capital social</i>	296 416	54 848	0	0	0	351 264
<i>Prime d'émission</i>	453 759	256 333	-4 689	0	0	705 403
<i>Réserve légale</i>	29 642	3 705	0	0	0	33 347
<i>Report à nouveau</i>	0	0	-2 650	104 175	0	101 525
<i>Affectation du résultat de 2016</i>	334 397	0	0	-334 397	0	0
<i>Résultat de l'exercice 2017</i>	0	79 583	0	0	0	79 583
<i>Provisions réglementées</i>	4 167	130	-430	0	0	3 867
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 118 381</b>	<b>394 599</b>	<b>-7 769</b>	<b>-230 222</b>	<b>0</b>	<b>1 274 989</b>

• **Augmentation de capital :**

Le 28 mars 2017, une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription a été décidée afin de financer une partie de l'acquisition d'un portefeuille de 15 hôtels en Espagne.

9 262 995 actions ont été créés pour une valeur nominale de 37 052 k€ et une prime d'émission de 163 029 k€. La réserve légale a été dotée pour 3 705 k€ par prélèvement sur la prime d'émission.

Les frais liés à l'augmentation de capital s'élèvent à 984 k€ et ont été impactés sur la prime d'émission.

L'Assemblée Générale qui s'est réunie le 7 avril 2017 a décidé de distribuer un dividende extraordinaire et d'offrir à chaque actionnaire, l'option entre le paiement en numéraire ou en actions.

4 449 129 actions ont été souscrites et entièrement libérées au prix de 24,97 €/actions (dont 4 € de valeur nominale) soit un total de 111 095 k€.

• **Affectation du résultat de l'exercice précédent :**

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 7 avril 2017 a affecté le résultat de l'exercice précédent comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende ordinaire de 1,55 € par action et un dividende extraordinaire de 1,55 € par action.

L'Assemblée Générale a offert la possibilité à chaque actionnaire d'opter pour le paiement du dividende extraordinaire en actions ou en numéraire.

k€	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016	334 397
Primes d'émission	0
Report à Nouveau	0
<b>Total à affecter</b>	<b>334 397</b>
Réserve Légale	0
Prime d'émission	0
Dividendes mis en paiement (1)	230 222
Report à Nouveau	104 175
<b>Total affecté</b>	<b>334 397</b>

(1) Les 230 222 k€ se décomposent en :

- 500 k€ de dividende précipitaire versé à FDM Gestion
- 114 861 k€ de dividende ordinaire (1,55 € x 74 103 963 actions)
- 111 094 k€ de dividende extraordinaire versé en actions (4 449 129 actions x 24,97 €)
- 3 761 k€ de dividende extraordinaire versé en numéraire
- 6 k€ concernent les actions auto-détenues qui ne donnent pas droit au paiement du dividende.

• **Provisions réglementées :**

Il s'agit des amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail.

• **Règlement ANC 2015-5 sur les instruments financiers :**

Le règlement 2015-05 impose le principe de symétrie dans le compte de résultat entre les éléments couverts et les instruments de couverture. Les soultes payées pour annuler les instruments de couverture doivent donc être étalées sur la durée de vie restante des instruments résiliés. Lors de la mise en place d'une nouvelle couverture avec perception d'une soulte si elle est négociée hors marché, l'étalement s'effectuera sur la durée de vie du nouvel instrument, cet étalement a pour effet de comptabiliser le nouvel instrument à sa valeur de marché d'origine.

Ce règlement est applicable à compter des exercices ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et sa première application est rétrospective et constitue donc un changement de méthode comptable. Ce changement s'est traduit par une diminution des capitaux propres pour 2 650 k€.

### 3.5.3.4. Provisions pour risques et charges

k€	Note	31-déc.-16	Augmentation		Diminution		31-déc.-17
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
<b>Provisions pour risques</b>	3.5.3.4.1	<b>10 183</b>	<b>0</b>	<b>184</b>	<b>9 680</b>	<b>182</b>	<b>505</b>
<i>Provisions pour surcouverture</i>		9 905	0	0	9 680	0	225
<i>Provisions liées à des participations</i>		182	0	0	0	182	0
<i>Provisions cotisations actions gratuites</i>		96	0	184	0	0	280
<b>Provisions pour charges</b>		<b>123</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129</b>
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	3.5.3.4.2	68	0	4	0	0	72
<i>Médaille du travail</i>		55	0	2	0	0	57
<b>Total</b>		<b>10 306</b>	<b>0</b>	<b>190</b>	<b>9 680</b>	<b>182</b>	<b>634</b>

#### 3.5.3.4.1. Provisions pour risque

Au 31 décembre 2016, Foncière des Murs se trouvait en position de sur-couverture, une provision de 9 905 k€ avait été constituée. Au 31 décembre 2017, suite aux résiliations du 4ème trimestre, Foncière des Murs est en position de sur-couverture. En application du règlement ANC 2015-05, une provision pour moins-value latente sur les instruments financiers qualifiés de position ouverte isolée a été comptabilisée pour 225 k€.

La provision liée à des participations qui avait pour objet de couvrir la situation nette négative de Beni Stabili Hotel a été reprise en totalité car la créance de compte-courant de Beni Stabili Hotel a été provisionnée.

#### 3.5.3.4.2. Indemnités de fin de Carrière

Foncière des Murs applique à compter de l'exercice 2013 la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS19R.

En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, Foncière des Murs a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres	31-déc.-17	31-déc.-16
Taux d'actualisation	1,11%	1,15%
Taux annuel d'inflation	-	-
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales ( IFC uniquement )	50,56%	47,86%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	12,53 % ( 20 ans ) 12,53 % ( 30 ans ) 12,53 % ( 40 ans ) 0 % ( 50 ans )	10 % ( 20 ans ) 10 % ( 30 ans ) 10 % ( 40 ans ) 0 % ( 50 ans )
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

### 3.5.3.5. Dettes

k€	Notes	31-déc.-17	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-16
Emprunts Obligataires non convertibles	3.5.3.5.1	389 847	0	189 847	200 000	392 472
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.5.3.5.2	540 857	26 723	214 245	299 889	326 485
Emprunts, dettes financières diverses	3.5.3.5.3	83 650	83 650	0	0	46 471
Avances et acomptes		0	0	0	0	1
Fournisseurs et comptes rattachés		1 414	1 414	0	0	858
Dettes fiscales et sociales	3.5.3.5.4	1 464	1 464	0	0	1 214
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5.3.5.5	44 136	44 136	0	0	37 512
Autres dettes	3.5.3.5.6	51	51	0	0	2 428
Produits constatés d'avance		0	0	0	0	0
Instruments de trésorerie	3.5.3.5.7	2 431	2 431	0	0	1 170
<b>Total réalisé</b>		<b>1 063 850</b>	<b>159 869</b>	<b>404 092</b>	<b>499 889</b>	<b>808 611</b>

### 3.5.3.5.1. Emprunts obligataires non convertibles

- Emprunt obligataire :

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire sont :

date d'émission	16 novembre 2012
montant de l'émission (en millions d'euros)	255
remboursement partiel	68
valeur nominale après remboursement partiel	187
Taux nominal	2,754%
Date d'échéance	16 novembre 2021

Le solde de l'emprunt obligataire suite aux cessions intervenues en 2017 est de 187 210 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 656 k€ et au capital restant dû pour 186 554 k€.

- Placement privé :

Ce placement privé a été souscrit le 29 mai 2015 par Foncière des Murs. Il n'est assorti d'aucune surt  t   et a comme caractéristiques :

date d'émission	29 mai 2015
montant de l'émission (en millions d'euros)	200
remboursement partiel	0
valeur nominale après remboursement partiel	200
Taux nominal	2,218%
Date d'échéance	29 mai 2023

Le solde du placement privé est de 202 637 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 2 637 k€ et au capital restant dû pour 200 000 k€.

### 3.5.3.5.2. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Ci-dessous est présenté le tableau de variation de la dette bancaire :

k€	31-déc.-16	Augmentation	Diminution	31-déc.-17
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>	323 186	267 723	69 741	521 168
<i>Intérêts courus</i>	162	484	162	484
<i>Concours bancaires</i>	3 137	16 068	0	19 205
<b>Total</b>	<b>326 485</b>	<b>284 275</b>	<b>69 903</b>	<b>540 857</b>

(1) L'augmentation concerne principalement la mise en place du nouveau financement hypothécaire de 278 500 k€, tiré à hauteur de 202 723 k€ dans le cadre de l'acquisition de 17 hôtels en Espagne et la mise en place d'un crédit corporate de 50 000 k€.

Les remboursements suite aux cessions d'actif s'élèvent à 32 797 k€ et à 30 000 k€ pour les lignes de crédit.

### 3.5.3.5.3. Emprunts et dettes financières diverses

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés de :

- Dépôts de garanties pour 26 k€
- Comptes courants créditeurs pour 83 624 k€ :

k€	31-déc.-17	31-déc.-16
Foncière Otello	22 109	18 870
Investment FDM Rocatierra	19 577	0
Hôtel Amsterdam Centre Propco	8 820	6 516
Foncière Vielsalm	6 293	545
Sunparks Oostduink.	5 558	4 907
Ulysse Belgique	5 014	4 363
Trade Center Hotel	4 941	0
Murdelux	4 627	0
Sunparks de Haan	3 007	3 568
Sunparks Trefonds	1 796	0
B&B Invest Espagne	988	661
Bardiomar	401	0
Hotel 57 Place René Clair	298	0
Foncière Manon	130	139
SARL Loire	65	69
Kempense Meren	0	6 769
<b>Total</b>	<b>83 624</b>	<b>46 407</b>

### 3.5.3.5.4. Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

- TVA pour 664 k€
- personnel – charges à payer pour 428 k€
- charges sociales/salaires pour 196 k€
- état Impôt à payer (autres que IS) pour 147 k€
- charges fiscales pour 29 k€

### 3.5.3.5.5. Dettes sur immobilisations

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

- souscription au capital de l'OPCI Foncière Développement Tourisme non libérée pour 20 120 k€
- différé de paiement de l'acquisition des sociétés Bardiomar et Trade Center Hotel pour 18 572 k€
- FNP sur les travaux de l'hôtel Meininger Lyon Zimmermann pour 2 161 k€
- FNP sur les travaux de l'hôtel Meininger Porte de Vincennes pour 1 410 k€
- FNP sur les travaux Accorhotel pour 1 749 k€
- FNP sur les travaux Quick pour 85 k€
- fournisseurs retenue de garantie pour 39 k€

### 3.5.3.5.6. Autres dettes

Les autres dettes sont composées de :

- clients créditeurs pour 42 k€
- avoirs à établir pour 9 k€

### 3.5.3.5.7. Instruments de trésorerie

Ce poste correspond à la juste valeur à la clôture des instruments financiers qualifiés de position ouverte isolée (en contrepartie d'un compte transitoire « Comptes de régularisation Actif »).

### 3.5.3.5.8. Covenants bancaires

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013) - valeur nominale REF I	Foncière des Murs	≤ 60%	respecté
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Foncière des Murs	< 60%	respecté
208 M€ (2014) - valeur nominale REF III	Foncière des Murs	< 60%	respecté
255 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Foncière des Murs	≤ 65%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Foncière des Murs	< 60%	respecté
279 M€ (2017) - Valeur nominale Roca	Foncière des Murs	< 60%	respecté
50 M€ (2017) - Crédit Corporate LCL	Foncière des Murs	< 60%	respecté

ICR Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013) - valeur nominale REF I	Foncière des Murs	> 200%	respecté
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Foncière des Murs	> 200%	respecté
208 M€ (2014) - valeur nominale REF III	Foncière des Murs	> 200%	respecté
255 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Foncière des Murs	≥ 200%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Foncière des Murs	> 200%	respecté
279 M€ (2017) - Valeur nominale Roca	Foncière des Murs	> 200%	respecté
50 M€ (2017) - Crédit Corporate LCL	Foncière des Murs	> 200%	respecté

Au 31 décembre 2017, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés : LTV < 60 % (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65 %), ICR > 200 %.

### 3.5.3.5.9. Comptes de charges à payer

k€	31-déc.-17	31-déc.-16
Intérêts courus sur emprunts	3 778	3 456
Factures non parvenues	6 140	904
Autres dettes	8	2409
Dettes fiscales et sociales	1 009	699
Intérêts courus sur concours bancaires courants	10	10
<b>Total</b>	<b>10 945</b>	<b>7 478</b>



### 3.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable 2017 s'établit à + 79 583 k€ contre un bénéfice de 334 397 k€ en 2016.

#### 3.5.4.1. Résultat Exploitation

##### 3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

k€	31-déc.-17	31-déc.-16
<b>Recettes locatives</b>	<b>67 167</b>	<b>89 190</b>
Loyers du secteur de santé (1)	-35	8 822
Loyers du secteur hôtellerie (2)	32 393	43 436
Loyers du secteur commerce d'exploitation	34 809	36 932
<b>Prestations de services (3)</b>	<b>17 763</b>	<b>19 514</b>
<b>Total</b>	<b>84 930</b>	<b>108 704</b>

(1) La dernière maison de retraite a été vendue le 9 janvier 2017.

(2) Les loyers du secteur hôtellerie ont fortement diminués suite aux nombreuses cessions de l'année 2016.

(3) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales.

##### 3.5.4.1.2. Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent :

k€	31-déc.-17	31-déc.-16
<b>Reprises provisions pour risques et charges d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles</b>	<b>3 501</b>	<b>157</b>
<b>Transfert de charges</b>	<b>6 630</b>	<b>378</b>
Frais d'émission d'emprunt	6 630	-39
Charges d'exploitation	0	405
Charges de personnel	0	12
<b>Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges</b>	<b>10 131</b>	<b>535</b>

Le poste transfert de charges est impacté par le transfert en charge à répartir des frais d'émission d'emprunt relatifs aux financements mis en place sur l'exercice et initialement reconnus en charge externe.

##### 3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

k€	31-déc.-17	31-déc.-16
Autres achats et charges externes	16 670	11 685
Impôts taxes et versements assimilés	7 513	9 452
Frais de personnel	2 882	2 275
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1)	28 217	42 488
Autres charges d'exploitation	56	43
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>55 338</b>	<b>65 943</b>

(1) Détail du poste dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :

k€	31-déc.-17	31-déc.-16
Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles	0	0
Amortissements sur immeubles locatifs	25 088	35 380
Amortissements des malis techniques	0	114
Amortissements des matériels et mobiliers	0	1
Amortissements des charges à répartir	2 848	4 782
<b>Sous-total dotations aux amortissements</b>	<b>27 936</b>	<b>40 277</b>
Dépréciation des comptes clients	0	0
Dépréciation des immobilisations	90	2 029
Provisions pour charges	191	182
<b>Sous-total dotations dépréciations et provisions</b>	<b>281</b>	<b>2 211</b>
<b>Total</b>	<b>28 217</b>	<b>42 488</b>

La dépréciation des immobilisations est impactée par la baisse de valeur de l'actif Jardiland Montélimar.

### 3.5.4.2. Résultat Financier

k€	Note	31-déc.-17	31-déc.-16
<b>Produits financiers de participations</b>		<b>28 222</b>	<b>84 307</b>
Dividendes reçus des filiales et participations	3.5.4.2.1	28 222	84 307
<b>Prêts et autres produits assimilés</b>		<b>30 135</b>	<b>24 858</b>
Revenus des prêts aux filiales		27 179	23 183
Revenus des autres prêts		2 956	1 675
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>		<b>7 042</b>	<b>13 793</b>
Revenus placements à terme		0	0
Intérêts des comptes courants groupe		334	399
Produits sur SWAP		6 698	7 456
Autres produits		10	30
Bonis de Fusion		0	5 908
<b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	3.5.4.2.2	<b>9 730</b>	<b>221</b>
Reprises de provisions R&C financiers		9 680	0
Reprises de provisions / immobilisations financières		50	221
Transferts de charges financières		0	0
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>33</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>75 129</b>	<b>123 212</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>		<b>27</b>	<b>9 068</b>
Provisions pour risques financiers		0	9 068
Provisions sur immobilisations financières		27	0
Autres provisions financières		0	0
<b>Intérêts et charges assimilées</b>		<b>61 958</b>	<b>68 842</b>
Intérêts des emprunts		33 858	37 789
Intérêts des comptes courants groupe		641	604
Soutles couverture		26 094	27 533
Intérêts bancaires et opérations de financements		1 365	2 780
Mali de fusion		0	136
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>		<b>61 985</b>	<b>77 910</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>13 144</b>	<b>45 302</b>

#### 3.5.4.2.1. Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

SOCIETES DISTRIBUTRICES (en k€)	Dividendes reçus en 2017	Dividendes reçus en 2016
OPCI B2 Hotel Invest	12 755	11 837
SNC Foncière Otello	5 769	40 867
FDM Management	4 640	0
OPCI Iris Invest 2010	1 368	1 368
OPCI Camp invest	1 116	1 116
Bardiomar	883	0
SCI Dahlia	761	1 449
SAS Iris holding France	438	286
SNC FDM Gestion Immobilière	270	258
SCI René clair	208	894
OPCI FDT	14	0
SCI Le Chesnay	0	16 503
SCI Marcq en Baroeuil	0	9 690
SCI Mimosas	0	39
<b>Total</b>	<b>28 222</b>	<b>84 307</b>

### 3.5.4.2.2. Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

k€	31-déc.-17	31-déc.-16
<b>Transfert de charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Intérêts sur emprunts	0	0
<b>Reprise de provisions</b>	<b>9 730</b>	<b>221</b>
Provision pour dépréciation des titres	50	221
Provision pour surcouverture	9 680	0
<b>Total de reprises de provisions et transferts de charges</b>	<b>9 730</b>	<b>221</b>

### 3.5.4.3. Résultat Exceptionnel

Produits (k€)	31-déc.-17	31-déc.-16	Charges (k€)	31-déc.-17	31-déc.-16
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>15</b>	<b>22</b>
Produits divers	0	8	Charges diverses	15	22
<b>Produits sur opérations en capital</b>	<b>122 111</b>	<b>556 295</b>	<b>Charges sur opérations en capital</b>	<b>96 930</b>	<b>314 001</b>
Produits sur cessions de constructions (1)	122 075	555 782	Valeur comptable des constructions cédées (1)	96 849	305 815
Immobilisations à titre gratuit	0	0	VNC des sorties de composant	3	204
Régularisation créances client	0	0	VNC immobilisations incorporelles (3)	40	4 848
Produits sur cessions de titres (2)	19	8	Valeur comptable des titres cédés (2)	2	11
Boni de liquidation	0	336	VNC des titres cédés ( dissolution avec liquidation)	0	3 077
Produits exceptionnels divers	17	169	Charges exceptionnelles	36	46
<b>Reprises sur provisions</b>	<b>606</b>	<b>3 831</b>	<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>306</b>	<b>312</b>
Reprise d'amortissements dérogatoires	606	3 831	Amortissements dérogatoires	130	175
Provisions pour impôts	0	0	Dotations aux amortissements	176	137
			Provisions pour impôts latents	0	0
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>122 717</b>	<b>560 134</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>97 251</b>	<b>314 335</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>25 466</b>	<b>245 799</b>			

(1) Pour le détail des cessions d'actif, se reporter au paragraphe 3.5.1.2 « Cessions d'actifs immobiliers ».

(2) Les produits et charges exceptionnels correspondent aux cessions d'actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité.

(3) Suite à la cession de l'actif Colombes, le mali technique qui a été affecté en début d'exercice, est sorti.

### 3.5.4.4. Impôts sur les Bénéfices

Foncière des Murs a procédé à des distributions de dividendes à ses actionnaires en 2013, elle a donc été assujettie à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués, c'est ainsi que la société a acquitté la somme de 1 249 k€. Le Conseil Constitutionnel, dans sa décision n° 2017-660 QPC, en date du 6 octobre 2017, a déclaré contraire à la Constitution l'article 235 ter ZCA, I-al.1 du Code Général des impôts. Nous avons par conséquent fait une réclamation auprès de la DGE pour obtenir le remboursement de cette contribution qui n'est finalement pas due.

### 3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2017 à 75 870 k€.

### 3.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### 3.5.5.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 17	31-déc. 16
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>146,4</b>
Engagements de prise de participations		0,0	138,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	8,4
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>490,3</b>	<b>482,4</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées) (1)		490,3	482,4
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)</b>		<b>258,5</b>	<b>409,0</b>
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
<b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>38,7</b>	<b>393,9</b>
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		36,0	27,4
Engagements d'acquisition		0,0	366,5
Cautions bancaires et autres garanties données		2,7	0,0
<b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>17,7</b>	<b>10,4</b>
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser" 2035-2065		10,0	0,0
Travaux restant à engager immeubles de placement (3)		7,7	10,4
<b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>202,1</b>	<b>4,7</b>
Promesses de ventes d'actifs données		202,1	4,7

(1) Les emprunts auprès des établissements bancaires (hors concours bancaires courants) et l'emprunt obligataire (hors placement privé) sont assortis de garanties financières.

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

M€	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Meininger Porte de Vincennes	44,9	21,4	23,4	T1-2019
Meininger Lyon Zimmermann	18,2	5,7	12,5	T3-2019
<b>Total Murs d'exploitation</b>	<b>63,1</b>	<b>27,1</b>	<b>36,0</b>	

(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels Accor	10,4	2,7	7,7	2018-2019
<b>Total Murs d'exploitation</b>	<b>10,4</b>	<b>2,7</b>	<b>7,7</b>	

\* Le montant des budgets de travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière

#### 3.5.5.1.1. Les instruments financiers à terme de type swap

Emprunteur à taux variable, Foncière des Murs est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour limiter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Murs ont fait l'objet de contrat de swap.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Annexe aux comptes individuels

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swaps :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur
30/12/2011	31/12/2027	sw ap	CIC-EST	1,1875%	70 000	-2 911
31/12/2014	30/12/2022	sw ap	CIC-EST	3,8700%	70 000	-12 939
31/12/2014	31/12/2021	sw ap	LCL	3,8100%	75 000	-11 350
31/12/2014	30/06/2018	sw ap	CIC-EST	2,7660%	60 000	-924
31/03/2015	31/03/2025	sw ap	HSBC	0,6925%	70 000	625
29/01/2016	31/03/2025	sw ap	CIC-EST	0,7000%	20 000	-318
31/03/2015	31/03/2025	sw ap	LCL	0,6390%	20 000	-229
29/01/2016	31/03/2025	sw ap	LCL	0,6950%	35 000	-544
29/05/2015	29/05/2023	sw ap	HSBC	0,7180%	100 000	1 884
30/06/2015	30/06/2025	sw ap	CIC-EST	1,8850%	50 000	-5 171
31/03/2016	31/12/2026	sw ap	PALATINE	0,9230%	50 000	-1 140
30/06/2016	31/03/2026	sw ap	HSBC	0,3630%	39 000	-579
31/03/2017	31/03/2025	sw ap	NATIXIS	0,3925%	100 000	646
31/03/2017	31/03/2025	sw ap	CREDIT AGRICOLE	0,3990%	100 000	598
29/06/2018	31/12/2027	sw ap	SOCIETE GENERALE	0,9180%	100 000	-874
29/12/2017	30/06/2028	sw ap	NATIXIS	0,9040%	100 000	-940
<b>Total</b>					<b>1 059 000</b>	<b>-34 167</b>

### 3.5.5.1.2. Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Murs ont fait l'objet de contrat de caps et floors. Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	SOCIETE GENERALE	2,0000%	26 000	47
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	HSBC	2,0000%	16 000	29
30/12/2016	28/06/2019	floor	HSBC	0,5000%	75 000	884
<b>Total</b>					<b>117 000</b>	<b>960</b>

### 3.5.5.2. Engagements reçus

#### 3.5.5.2.1. Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 17	31-déc. 16
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>217,3</b>	<b>136,7</b>
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		217,3	136,7
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>1 006,3</b>	<b>737,5</b>
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		540,3	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		220,2	190,5
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		202,1	4,7
Travaux restant à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		43,7	37,8
Engagement d'acquisition (immobilisations)		0,0	504,5

### 3.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

#### 3.5.6.1. Effectif moyen employé au cours de l'exercice et effectif à la fin de l'exercice

	2 017	2 016
Cadres	18	13
Agents de maîtrise	0	0
<b>Total hors apprentis</b>	<b>18</b>	<b>13</b>
Apprentis	0	0
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>13</b>

L'effectif de la société au 31 décembre 2017 s'élève à 19 personnes, dont 19 contrats à durée indéterminée.

### 3.5.6.2. Rémunération des mandataires sociaux

#### 3.5.6.2.1. Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Foncière des Murs se sont élevés à 32 k€.

#### 3.5.6.2.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, FDM Gestion a perçu au titre de l'année 2017 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 114 k€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs.

En 2017, Foncière des Murs a versé 500 k€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, FDM Gestion, au titre de l'exercice 2016.

### 3.5.6.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

### 3.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées

Postes	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	760 968
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	866 115
Créances clients et comptes rattachés	22 838
Autres créances	28
Emprunts et dettes financières divers LT	0
Emprunts et dettes financières divers CT	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83 109
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	20 120
Produits de participations	28 222
Autres produits financiers	30 466
Charges financières	-639

### 3.5.6.5. Crédit-bail immobilier

Il n'y a pas de contrat de location en crédit-bail immobilier en cours en 2017.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Annexe aux comptes individuels

### 3.5.6.6. Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2017  
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

en k€

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				brute	nette						
<b>I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES</b>											
<b>A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>											
<b>1) ACTIVITES IMMOBILIERES</b>											
<b>a) Locative</b>											
SNC Foncière Otello	1	19 358	99,92	33 071	33 071	146 781		16 018	5 176	5 769	
SNC Hôtel René Clair	6 761	5 006	99,99	9 833	9 833	6 700		1 982	991	208	
B&B Invest Espagne	41	4 039	100,00	4 089	4 089	7 594		738	44	0	
Investment Rocatierra FDM	11 104	108 817	100,00	111 004	111 004	202 583		21 251	8 929	0	
Bardiomar	7 631	14 781	100,00	79 224	79 224	8 798		5 946	4 217	883	
Trade Center Hôtel	12 020	24 188	100,00	96 585	96 585	0		5 315	4 116	0	
<b>b) Holding</b>											
SARL Loire	2	64	100,00	86	86	0		0	-4	0	
SAS Foncière Ulysse	1 279	5 619	100,00	4 931	4 931	8 905		0	262	0	
SARL Foncière Manon	105	41	99,90	265	212	0		0	-9	0	
Murdélux	27 053	5 038	99,95	28 907	28 907	302 240		0	4 300	0	
Beni Stabili Hôtel	3 000	-13 765	80,00	2 400	0	8 678		0	63	0	Compte courant provisionné à hauteur de 8 678 k€
FDM Gestion Immobilière	1	288	99,99	1	1	438		6 208	288	270	
OPCI B2 Hôtel Invest	290 037	3 832	50,20	145 613	145 613	37 148		0	24 274	12 755	
FDM Management	62 161	303 564	40,70	147 872	147 872	0		1 614	17 610	4 640	
OPCI Foncière Développement Tourisme	67 000	108	50,10	33 567	33 567	0		0	104	15	
<b>B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>											
<b>1) ACTIVITES IMMOBILIERES</b>											
<b>a) Locative</b>											
SCI Dahia	6 038	37 097	20,00	12 076	12 076	0		7 633	1 277	761	
SCI Porte Dorée	1 864	6 653	50,00	4 661	4 661	4 742		0	-190	0	
<b>b) Holding</b>											
Iris Holding France	9 582	15 239	19,90	6 588	6 588	6 745		632	2 629	438	
Iris Invest 2010	110 869	9 567	19,90	22 624	22 624	0		0	6 920	1 368	
Camp Invest	88 299	5 961	19,90	17 571	17 571	0		0	5 537	1 116	
<b>II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX</b>											
<b>A. Filiales non reprises au paragraphe 1</b>											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
<b>B. Participations non reprises au paragraphe 1</b>											
a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)											
b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)											
<b>III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES</b>											
<b>A. Filiales I+II</b>											
a) Filiales Françaises (ensemble)	427 347	337 880		375 239	375 186	199 972	0	25 822	48 692	23 657	
b) Filiales Etrangères (ensemble)	60 849	143 098		322 209	319 809	529 893	0	33 250	21 669	883	
<b>B. Participations I+II</b>											
a) Dans les Sociétés Françaises	216 652	74 517		63 520	63 520	11 487	0	8 265	16 173	3 683	
b) Dans les Sociétés Etrangères	0	0		0	0	0	0	0	0	0	

### 3.5.7. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

L'Assemblée Générale du 24 janvier 2018 a approuvé la fusion par voie d'absorption de FDM Management SAS par Foncière des Murs.

Le 23 janvier 2018, Foncière des Murs a cédé les obligations de la Financière Hope à Foncière des Régions, à SOGECAP et à la Caisses des Dépôts et Consignations.

Foncière des Murs a acquis auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les 932 191 parts sociales de la SCI Porte Dorée qui porte le taux de détention à 100 % et d'une créance de 13 364 k€ que la Caisse des Dépôts et Consignations détient à l'encontre de la SCI Porte Dorée. Elle se verra attribuer en rémunération de l'apport, 975 273 actions nouvelles de Foncière des Murs d'une valeur nominale de 4 €, émises à un prix unitaire de 24,05 €.

## 3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

### Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Foncière des Murs,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière des Murs relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 3.5.2.8 Instruments dérivés » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application du règlement ANC n° 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

#### Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### Evaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2017, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 1.566 millions d'euros, soit 67 % du total actif. Comme indiqué dans la note « 3.5.2.5. Immobilisations financières » de l'annexe, ils sont évalués à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.	Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées. Nos travaux ont également consisté à :
Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.	<ul style="list-style-type: none"><li>prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées ;</li><li>rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données source issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;</li></ul>
Comme indiqué dans la note « 3.5.2.9 Provisions pour risques et charges » de l'annexe, une provision pour risques liés aux	<ul style="list-style-type: none"><li>tester par sondages l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs</li></ul>



participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

Compte tenu du poids des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation comme un point clé de l'audit.

d'inventaire retenues ;

- recalculer par sondages les dépréciations enregistrées par la société.

Nos travaux portant sur les plus-values latentes sur actifs immobilisés ont également consisté à :

- apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles de rotation et de modes de rémunération définies par la société et apprécier leur compétence ;
- prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts, détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par la société ;
- examiner par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des actifs immobiliers à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux de rendement, les taux d'actualisation, les hypothèses locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

## Evaluation des actifs immobiliers

### Risque identifié

### Notre réponse

Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2017 une valeur de 647 millions au regard d'un total bilan de 2.339 millions d'euros. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note « 3.5.2.4 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe, à chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droit), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société.

Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.

Nos travaux ont consisté à :

- apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles de rotation et de modes de rémunération définies par la société et apprécier leur compétence ;
- prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par la société ;
- examiner par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des actifs immobiliers à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- contrôler par sondages qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.4 de l'annexe sont remplis ;
- recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière des Murs par votre assemblée générale du 30 novembre 2004 pour le cabinet MAZARS et du 11 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2017, le cabinet MAZARS était dans la quatorzième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la cinquième année.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

#### Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 28 février 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

### 3.7. Comptes pro forma

Compte tenu des impacts significatifs des opérations de restructurations intervenues courant janvier 2018, le bilan ci-après présente les éléments financiers de l'absorption de FDM Management dans Foncière des Murs.

#### 3.7.1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2017

Les données historiques non ajustées du groupe Foncière des Murs et du groupe FDM Management au 31/12/2017 sont extraites des comptes annuels des groupes Foncière des Murs et FDM Management. Les comptes du groupe Foncière des Murs ont fait l'objet d'un rapport d'audit par les contrôleurs légaux (Ernst & Young et Mazars).

Actif (en M€)	Données historiques non ajustées - groupe FDM 31/12/2017 [a]	Données historiques non ajustées - groupe FDM M 31/12/2017 [b]	Ajustements pro forma [c]	Notes explicatives	Total pro forma 31/12/2017 [a]+[b]+[c]
<b>ACTIFS INCORPORELS</b>					
Ecarts d'acquisition (valeur brute)		110,9	131,2	(1)	242,1
Ecarts d'acquisition (dépréciation)			-131,2	(2)	-131,2
Autres immobilisations incorporelles		42,0			42,0
<b>ACTIFS CORPORELS</b>					
Immeuble d'exploitation		931,4	166,0	(3)	1 097,4
Autres immobilisations corporelles		23,4	0,0		23,4
Immobilisations en cours	3,5	1,8			5,3
Immeuble de placement	3 724,6		47,2	(4)	3 771,8
Actifs financiers non courants	114,4	3,0	-64,3	(5)	53,1
Participations dans les entreprises associées	232,2		-153,0	(6)	79,2
Impôts différés - actif	0,0	15,5	0,0		15,5
Instruments financiers long terme - actif	5,6	2,3	0,5		8,4
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>4 080,3</b>	<b>1 130,3</b>	<b>-3,6</b>		<b>5 207,0</b>
Actifs courants disponibles à la vente	207,4				207,4
Prêts et créances de crédit bail	27,8		-27,1	(7)	0,7
Stocks et en-cours		2,4			2,4
Instruments financiers court terme - actif	0,1				0,1
Créances clients	10,7	14,3			25,0
Créances fiscales	2,9	0,6			3,5
Autres créances	17,1	15,6	60,9		93,6
Charges constatées d'avance	0,3	1,7			2,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	33,6	80,8	7,8	(8)	122,2
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>299,9</b>	<b>115,4</b>	<b>41,7</b>		<b>457,0</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>4 380,2</b>	<b>1 245,7</b>	<b>38,1</b>		<b>5 664,0</b>

Passif (en M€)	Données historiques non ajustées - groupe FDM 31/12/2017 [a]	Données historiques non ajustées - groupe FDM M 31/12/2017 [b]	Ajustements pro forma [c]	Notes explicatives	Total pro forma 31/12/2017 [a]+[b]+[c]
Capital	351,3	62,2	11,5	(9)	425,0
Primes	705,4	289,8	122,6	(10)	1 117,8
Actions propres	0,0				0,0
Réserves consolidées	875,2	-12,4	40,6	(11)	903,4
Résultat	252,2	11,1	-29,8	(12)	233,5
<b>CAPITAUX PROPRES DU GROUPE</b>	<b>2 184,1</b>	<b>350,7</b>	<b>144,9</b>		<b>2 679,7</b>
Intérêts Minoritaires	221,1	14,7	7,0	(13)	242,8
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 405,2</b>	<b>365,4</b>	<b>151,9</b>		<b>2 922,5</b>
Emprunts long terme	1 673,6	669,8	-124,4	(14)	2 219,0
Instruments financiers long terme - passif	25,7	0,3			26,0
Impôts différés passifs	117,5	69,5	31,2	(15)	218,2
Engagements de retraite et autres	0,1	1,3	0,0		1,4
Autres dettes long terme	3,0	1,3	0,0		4,3
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>1 819,9</b>	<b>742,2</b>	<b>-93,2</b>		<b>2 469,0</b>
Passifs destinés à être cédés	0,0				0,0
Dettes fournisseurs	38,1	24,1	6,4	(16)	68,6
Emprunts court terme	37,0	40,6	-27,1	(7)	50,5
Instruments financiers court terme - passif	13,1	0,2			13,3
Dépôts de garantie	0,0				0,0
Avances & acomptes	1,2	6,5			7,7
Provisions court terme	0,0	8,4			8,4
Impôts courants	2,4	6,0			8,4
Autres dettes court terme	62,6	42,4			105,0
Comptes de régularisations	0,7	9,9			10,6
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>155,1</b>	<b>138,1</b>	<b>-20,7</b>		<b>272,5</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>4 380,2</b>	<b>1 245,7</b>	<b>38,1</b>		<b>5 664,0</b>

### 3.7.2. ETAT DU RESULTAT NET PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2017

Données en M€	Données historiques non ajustées - groupe FDM 31/12/2017 [a]	Données historiques non ajustées - groupe FDM M 31/12/2017 [b]	Ajustements pro forma [c]	Notes explicatives	Total pro forma 31/12/2017 [a]+[b]+[c]
Loyers nets	204,7				204,7
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion		226,9			226,9
Revenus de gestion et administration	1,8				1,8
Frais liés à l'activité	-1,9				-1,9
Frais de structure	-13,6				-13,6
Frais de développement	0,0				0,0
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0,0	-164,8			-164,8
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>-13,7</b>	<b>-164,8</b>	<b>0,0</b>		<b>-178,5</b>
Amortissements des biens d'exploitation					0,0
Amortissements mobilier des hôtels en gestion		-6,9			-6,9
Amortissements immobiliers des hôtels en gestion		-26,5			-26,5
Variation nette des provisions et autres	0,3	-0,2			0,1
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>191,3</b>	<b>28,5</b>	<b>0,0</b>		<b>219,8</b>
Résultat des cessions d'actifs	4,6	9,1			13,7
Résultat des ajustements de valeurs	100,2	0,0	8,3	(1)	108,5
Résultat de cession de titres	0,0				0,0
Résultat des variations de périmètre	0,2	0,0	-29,7	(2)	-29,5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>296,3</b>	<b>37,6</b>	<b>-21,4</b>		<b>312,5</b>
Coût de l'endettement financier net	-35,1	-18,7	0,5	(3)	-53,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	13,8	0,9	0,1	(4)	14,8
Actualisation des dettes et créances	0,5	-3,1			-2,6
Variation nette des provisions financières et autres	-5,1	0,0			-5,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	17,6	0,0	-8,9	(5)	8,7
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>288,0</b>	<b>16,7</b>	<b>-29,7</b>		<b>275,0</b>
Impôts différés	-1,8	-1,6			-3,4
Impôts sur les sociétés	-2,2	-3,1			-5,3
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>284,0</b>	<b>12,0</b>	<b>-29,7</b>		<b>266,3</b>
Intérêts minoritaires	-31,8	-0,9			-32,7
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>252,2</b>	<b>11,1</b>	<b>-29,8</b>		<b>233,5</b>

### 3.7.3. NOTES EXPLICATIVES

#### Contexte

La fusion, approuvée lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2018, a pour objectif de réunir au sein d'une même entité les portefeuilles d'actifs de Foncière des Murs et de FDM Management et ainsi d'atteindre une taille critique en Europe avec un portefeuille diversifié et une capacité de développement renforcée. Elle est intervenue dans le cadre plus global d'une restructuration préalable du groupe FDM Management ayant pour objectif, d'une part de séparer les structures juridiques de détention des fonds de commerce et des actifs immobiliers de FDM Management et de ses filiales, et les financements associés, et d'autre part de consolider le portefeuille de Foncière des Murs par voie d'un apport consécutif d'actif.

- Opération de fusion-absorption de Hope dans FDM Management

Préalablement à la fusion de Hope dans FDM Management, la société Foncière des Murs a cédé l'intégralité des 7 623 000 obligations Hope qu'elle détenait à Foncière des Régions, Sogecap et la Caisse des Dépôts et Consignations, moyennant un prix de cession par obligation Hope égal à leur valeur nominale respective.

Le même jour, mais postérieurement à la réalisation définitive de la cession susvisée, le Président de Hope a décidé du remboursement anticipé de l'intégralité des obligations par le biais d'une augmentation de capital de Hope, libéré intégralement par compensation avec les créances obligataires de chacun des porteurs d'obligations Hope.

Une fois l'augmentation de capital susvisée réalisée, il a été procédé à la fusion par absorption de Hope par FDM Management en vertu de laquelle Hope a transféré à FDM Management l'universalité de son patrimoine, en contrepartie de l'émission d'actions nouvelles au bénéfice de l'ensemble des associés de Hope (à l'exception de FDM Management).

- Opération de fusion-absorption FDM Management dans Foncière des Murs proprement dite

Postérieurement à la réalisation des opérations susvisées, FDM Management a fusionné par voie d'absorption dans Foncière des Murs. A cet effet, 17 460 738 actions nouvelles de Foncière des Murs ont été créées en rémunération de l'apport. L'évolution de l'actionariat de Foncière des Murs est détaillé ci-après :

Associé Foncière des Murs	Situation initiale	Situation post fusion FDM Management
FONCIÈRE DES RÉGIONS	49,99%	42,41%
PREDICA	15,06%	14,72%
GROUPE GENERALI VIE	10,30%	8,59%
CARDIF ASSURANCE VIE	9,78%	10,95%
ACM VIE	6,24%	8,00%
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	0,61%	4,12%
SOGECAP	1,72%	5,05%
PACIFICA	1,79%	1,49%
SPIRICA	0,00%	0,63%
MARO LUX SARL	0,00%	0,28%
FLOTTANT	4,50%	3,75%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

- Opération d'apport de parts sociales et créances par la Caisse des Dépôts et Consignation

Un instant de raison après la réalisation définitive de la Fusion, la Caisse des Dépôts et Consignations a apporté à Foncière des Murs l'intégralité des parts sociales qu'elle détenait dans la SCI Hôtel Porte Dorée ainsi que sa créance d'avance en compte courant à l'encontre de cette dernière. Foncière des Murs détient dorénavant 100% des parts sociales de la société SCI Hôtel Porte Dorée propriétaire d'un bien immobilier à usage d'hôtel situé à Paris – Porte Dorée (75012) exploité sous l'enseigne Motel One. En rémunération de l'apport, la Caisse des Dépôts et Consignations a reçu un total de 975 273 actions nouvelles de Foncière des Murs, d'une valeur nominale de 4 euros chacune, émises à un prix unitaire de 24,05 euros, représentant 0,93 % de son capital social et de ses droits de vote (post fusion et avant apport).

La répartition du capital et des droits de vote de Foncière des Murs à l'issue de la Fusion et de l'Apport est la suivante :

Associé Foncière des Murs	Situation post fusion FDM Management	Situation post fusion et post apport
FONCIÈRE DES RÉGIONS	42,41%	42,02%
PREDICA	14,72%	14,59%
GROUPE GENERALI VIE	8,59%	8,51%
CARDIF ASSURANCE VIE	10,95%	10,85%
ACM VIE	8,00%	7,93%
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	4,12%	5,00%
SOGECAP	5,05%	5,00%
PACIFICA	1,49%	1,48%
SPIRICA	0,63%	0,62%
MARO LUX SARL	0,28%	0,28%
FLOTTANT	3,75%	3,72%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### Base de préparation des comptes pro forma

L'information pro forma consolidée et non auditée consiste à présenter le bilan et le compte de résultat du groupe Foncière des Murs en comptabilisant les opérations de fusions-absorption et d'apport de parts sociales comme si elles avaient été réalisées au 1<sup>er</sup> janvier 2017 au compte de résultat et au 31 décembre 2017 au bilan. L'information pro forma a pour objectif de faciliter l'analyse des perspectives futures du groupe Foncière des Murs à périmètre et méthodes comptables constants.

L'information pro forma présentée ci-après a une valeur purement illustrative et en raison de leur nature, traite d'une situation hypothétique et, par conséquent, ne représente pas la situation financière ou les résultats effectifs de la société.

La fusion de la société FDM Management dans Foncière des Murs a pour conséquence de consolider l'ex sous-ensemble FDM Management en Intégration Globale (IG) à 100% (hors minoritaires indirects), là où précédemment ce sous-ensemble était consolidé en Mise en Equivalence (MEE) au taux de 40,7%.

Il en est de même pour l'opération d'apport de parts sociales et de créances, réalisée par la caisse des Dépôts et Consignations, qui confèrera à Foncière des Murs la détention de 100% de la SCI Hôtel Porte Dorée précédemment détenue à 50% et consolidée en mise en équivalence. Ces opérations ont été comptabilisées conformément à la norme IFRS 3 – regroupement d'entreprise.

Les conséquences directes de la prise de contrôle exclusif sont une intégration poste par poste au bilan et au compte de résultat de l'activité « d'hôtels en gestion » dans les comptes consolidés du groupe Foncière des Murs. Ainsi les participations de FDM Management et de la SCI Hôtel Porte Dorée, mises en équivalence dans le bilan consolidé pré fusion de Foncière des Murs, ont été remplacées par l'ensemble des actifs et passifs de ce sous-ensemble valorisés à leur juste valeur.

La construction de l'information pro forma repose sur l'hypothèse qu'il n'y aurait pas eu de nouveaux coûts de financements significatifs. En effet, le groupe a obtenu des « waivers » des banques notamment sur l'emprunt le plus significatif (actifs hôteliers en gestion situés en Allemagne).

### Principaux retraitements des comptes pro forma

Les données historiques non ajustées du groupe Foncière des Murs et FDM Management ont été établies conformément au référentiel IFRS, de ce fait aucun ajustement au titre d'une divergence de référentiel comptable n'a été nécessaire.

Les postes d'actifs du groupe Foncière des Murs sont augmentés de la contribution du sous-ensemble FDM Management (passage MEE en IG) et de la contribution de la SCI Hôtel Porte Dorée (passage MEE en IG).

Les renvois des ajustements de l'actif du bilan pro forma concernent :

- Ecart d'acquisition (valeur brute):  
Conformément aux IFRS, le changement de méthode de consolidation de Mise en Equivalence à Intégration Globale implique de revaloriser par résultat l'ancienne participation et de calculer le Goodwill sur la totalité de la nouvelle participation consolidée en intégration globale.

Le cours de bourse de Foncière des Murs au 24/01/2018 (29,0 €) sert de référence dans les valorisations des transactions et fait ressortir un GW de 242,1 M€.

- Fusion FDMM dans FDM

*Foncière des Murs a émis 17 460 738 actions en rémunération de l'acquisition de 56 262 437 actions FDM Management. Valorisée au cours de bourse de Foncière des Murs (29,0€ au 24/01/2018) la juste valeur de l'élément remis en rémunération de l'apport est de 506,4 M€, ce qui fait ressortir une valeur unitaire de l'action FDMM à 9 €.*

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Comptes pro forma

Prix payé pour 100% des titres FDM Management : 81 560 437 x 9	= 734,0 M€
(-) ANR FDM Management :	= 514,6 M€ <sup>16</sup>
= Goodwill	= 219,4 M€

L'allocation du prix d'acquisition s'appuie sur des expertises indépendantes menées dans le cadre de la détermination de l'ANR de l'activité Murs & Fonds. Cette analyse ne permet pas d'affecter de nouvelles survaleurs à des actifs identifiables, autres que celles déjà prises en compte dans la valorisation de l'ANR de FDM Management.

- Opération d'apport de parts sociales SCI Hôtel Porte Dorée

Foncière des Murs a émis 975 273 actions en rémunération de l'acquisition de 932 191 actions SCI Hôtel Porte Dorée. Valorisée au cours de bourse de Foncière des Murs (29 € au 24/01/2018) la juste valeur de l'élément remis en rémunération de l'apport est de 28,3 M€, ce qui fait ressortir une valeur unitaire de la part SCI Hôtel porte Dorée à 30,34 €.

Prix payé pour 100% des titres SCI Porte Dorée : 1 864 382 x 30,34	= 56,6 M€
(-) situation nette rachetée (y compris créance apportée)	= 20,7 M€
(-) Valeur de la Créance détenue par CDC apportée	= 13,2 M€
= Goodwill	= 22,7 M€

La détermination des Goodwills reconnus au titre des acquisitions réalisées, ainsi que les dépréciations y afférentes, s'appuient sur les données établies au 31 décembre 2017. Les opérations devant avoir lieu en janvier 2018, les Goodwills et leurs dépréciations à déterminer en 2018 pourront être différents. Ces Goodwills sont rattachées à des UGT (unités génératrices de trésorerie) et font l'objet d'un suivi individualisé dans le cadre des tests d'impairment.

(2) Ecarts d'acquisition (Dépréciation) :

Les écarts d'acquisitions calculés ci-dessus résultent de l'utilisation du cours de bourse de Foncière des Murs au 24/01/2018 (29€) dans la détermination du prix payé, alors que l'opération s'est appuyée sur une base d'ANR au 31/12/17.

Concernant l'opération de fusion de FDM Management dans Foncière des Murs, l'écart d'acquisition pouvant être justifié par la méthode des DCF est de 110,9 M€ et implique dès lors une dépréciation du montant excédentaire soit 108,5 M€.

Concernant l'opération d'apports de la SCI Hôtel Porte Dorée, compte tenu de l'impossibilité de rattacher des flux de trésorerie relatifs au goodwill autres que ceux déjà pris en compte dans la valeur de l'ensemble immobilier (immeuble en Juste valeur en conformité avec la norme IAS 40), une dépréciation immédiate de 22,7 M€ est enregistrée.

(3) Immeubles d'exploitation :

Dans les comptes consolidés historiques non ajustés du groupe FDM Management, les hôtels sont valorisés au coût historique amorti, car ces immeubles ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement (IAS 40). Lors de l'opération de fusion, ces immeubles sont valorisés en juste valeur. Les immeubles de l'activité « hôtels en gestion » ont une juste valeur au 31 décembre 2017 de 1 097,4 M€, soit 166,0 M€ de plus que leur valeur dans les comptes historiques.

(4) Immeuble de placement :

L'actif hôtelier propriété de la SCI Hôtel Porte Dorée répond à la définition d'un actif de placement au sens de la norme IAS 40. La consolidation en Intégration Globale (IG) de la SCI Hôtel Porte Dorée, conduit à inscrire ce bien en juste valeur à l'actif du bilan.

(5) Actifs financiers non courant :

Reclassement du prêt obligataire détenue par Foncière des Murs sur Hope suite à cession à Foncière des Régions, Sogecap et CDC (59,5 M€). Elimination des transactions intragroupe avec la SCI Hôtel Porte Dorée.

(6) Participations dans les entreprises associées :

Substitution des titres MEE par l'ensemble des actifs et passifs de FDM Management et SCI Hôtel Porte Dorée. La valeur des titres MEE, au 31 décembre 2017, du sous-ensemble FDM Management était de 142,7 M€ et la valeur des titres de la SCI Hôtel Porte Dorée était de 10,3 M€.

(7) Prêts et créances de crédit-bail :

Suite aux fusions, Foncière des Murs est redevable de dettes dont elle est elle-même détentrice des créances correspondantes. Ces créances-dettes disparaissent du bilan consolidé.

(8) Trésorerie et équivalents de trésorerie :

Les ajustements pro forma ont consisté à reconnaître un appel de fonds complémentaire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (+8,5 M€) et matérialiser l'utilisation de la trésorerie pour payer les frais liés à l'opération (-1,5 M€). A noter que le passage de MEE en IG contribue à accroître le poste trésorerie de 81,6 M€ (dont 0,8 M€ provenant de la SCI Hôtel Porte Dorée).

L'appel de fonds complémentaire de 8,5 M€ fait partie des accords conclus avec la Caisse des Dépôts et Consignations qui comprennent une valorisation de l'actif immobilier et cet apport en prêt supplémentaire visant à assurer le financement des travaux restant à faire.

Les renvois des ajustements du passif du bilan passif pro forma concernent :

(9) Capital :

Augmentation de capital de Foncière des Murs en rémunération des titres FDM Management (69,8 M€) et en rémunération des titres SCI Hôtel Porte Dorée (3,9 M€)	→ soit un total de 73,7 M€
Elimination du capital du groupe FDM Management	→ soit un montant de - 62,2 M€
Colonne Ajustements Pro forma	= 11,5 M€

(10) Primes d'émissions :

Primes d'émissions corrélatives aux augmentations de capital, respectivement de 392,9 M€ au titre de la fusion FDM Management et 19,6 M€ au titre des apports de parts sociales de la SCI Hôtel Porte Dorée	→ soit un montant total de 412,4 M€
Elimination des primes d'émission du groupe FDM Management	→ soit un montant de - 289,8 M€
Colonne Ajustements pro forma	= 122,6 M€

<sup>16</sup> ANR FDM Management 31/12/2017 (480,2 M€) + Aug. Capital suite fusion Hope (145,3 M€) – GW déjà présent dans ANR FDM Management (110,9 M€)

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Comptes pro forma

- (11) **Autres réserves :**  
La variation des autres réserves correspond à la différence entre le cours de bourse retenu pour le prix d'acquisition et le prix d'émission des augmentations de capital.  
Le mouvement des Autres réserves de 40,6 M€ s'explique par les effets des revalorisations des participations mises en équivalences précédemment détenues (+103 M€ en résultat), la dépréciation des Goodwills (-131,2 M€ en résultat) et la neutralisation des réserves consolidées du groupe FDM Management (-12,4 M€).
- (12) **Résultat :**  
Les ajustements pro forma impactent le Résultat Net suite à :
- la dépréciation des goodwill à hauteur de - 131,2 M€,
  - la prise en compte en résultat de la revalorisation des anciennes participations Mise en Equivalence (103 M€)
  - l'annulation de la quote-part de résultat FDM Management déjà détenue soit -4,5 M€
  - la quote-part de résultat de la SCI Porte Dorée +4,4 M€
  - la comptabilisation des frais de structuration de l'opération (-1,5 M€)
- Le calcul de la prise en compte en résultat de la revalorisation des anciennes participations Mise en Equivalence est le suivant:
- Opération de fusion FDM Management**  
Valeur unitaire de l'action FDM Management de 9€ tenant compte du cours de bourse de Foncière des Murs (cf. renvoi 1)  
Valorisation de la participation précédemment détenue, c'est-à-dire Nombre d'actions précédemment détenues x 9€ (soit 25 298 000 x 9)  
= 227,7 M€  
Valeur de la participation Mise en Equivalence au bilan consolidé de Foncière des Murs = 142,7 M€  
Effet résultat de la revalorisation de la part précédemment détenue = 85 M€  
Cet effet Résultat est présenté au compte de résultat sur la ligne « Résultat des variations de périmètre »
- Opération d'apport de la SCI hotel Porte Dorée :**  
Valeur unitaire de la part de la SCI Hôtel Porte Dorée de 30,34 € tenant compte du cours de bourse de Foncière des Murs (cf. renvoi 1)  
Valorisation de la participation précédemment détenue, c'est-à-dire Nombre d'actions précédemment détenues x 30,34€ soit 932 191 x 30,34  
= 28,3 M€  
Valeur de la participation Mise en Equivalence au bilan consolidé de Foncière des Murs = 10,3 M€  
Effet résultat de la revalorisation de la part précédemment détenue = 18,0 M€  
Cet effet Résultat est présenté au compte de résultat sur la ligne « Résultat des variations de périmètre »
- (13) **Intérêts Minoritaires :**  
Minoritaires issus du sous-ensemble FDM Management suite à la mise en Juste valeur des immeubles et des dettes à taux fixe nettes d'impôts.
- (14) **Emprunts Longs Terme :**  
Les ajustements pro forma intègrent le remboursement de l'emprunt obligataire Hope (-145,3 M€), la mise en juste valeur des dettes à taux fixe FDM Management (-2.0 M€) et la contribution supplémentaire, issue du passage en IG, de la SCI Hôtel Pote Dorée.
- (15) **Impôts différés passifs :**  
La mise en juste valeur des immeubles de l'activité « hôtels en gestion » (cf. renvoi 3), génère un impact d'impôt différé passif de 30,9 M€. Les actifs immobiliers sous-jacents sont localisés en Allemagne (taux d'impôt 15,825%), en France et en Belgique. Par ailleurs, la juste valeur des dettes à taux fixe génère un IDP de 0,3 M€.
- (16) **Dettes fournisseurs :**  
Effet consolidation en IG de la SCI Hotel Porte Dorée (+6,3M€)
- (7) **Emprunts Court terme :**  
Suite aux fusions, Foncière des Murs est redevable de dettes dont elle est elle-même détentrice des créances correspondantes. Ces créances-dettes disparaissent du bilan consolidé.

Les renvois des ajustements de l'état du résultat pro forma concernent :

- (1) **Résultat des ajustements de valeurs :**  
Contribution de la SCI hôtel porte Dorée
- (2) **Résultat des variations de périmètre :**  
Les ajustements pro forma incluent :
- la dépréciation des goodwill à hauteur de -131,2 M€
  - la prise en compte de la revalorisation des anciennes participations Mise en Equivalence pour +103 M€ (cf. renvoi 12)
  - les coûts de structuration de l'opération (-1,5 M€) hors frais d'augmentation de capital non significatifs qui seront imputés sur la prime d'émission. A noter que ces frais n'auront pas d'incidence prolongée sur le compte de résultat.
- (3) **Coûts de l'endettement financier :**  
Les hypothèses retenues pour l'établissement des comptes pro forma reposent sur le principe qu'il n'y a pas de coûts de remboursements anticipés d'emprunt et que les dettes renégociées auraient sensiblement les mêmes taux (baisse du taux compensée par une augmentation de la marge bancaire). Les ajustements pro forma n'intègrent à ce titre que la contribution liée aux produits financiers (0,5 M€) de la SCI Hôtel Porte Dorée.
- (4) **Ajustements de valeur des instruments dérivés :**  
Y compris Juste Valeur des instruments financiers de la SCI Hôtel Porte Dorée
- (5) **Quote-part de résultat des entreprises associées :**  
Le passage de Mise en Equivalence à Intégration Globale, entraîne l'annulation de la Quote-part de résultat des sociétés MEE (FDM Management : 40,7% x 11,1 M€ et QP SCI Hotel Porte Dorée 50% x 8,8 M€) et la prise en compte poste par poste des contributions respectives au compte de résultat.



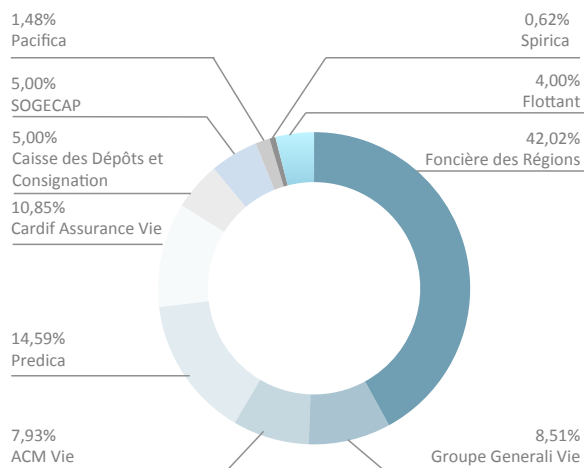
### 3.7.4. IMPACT SUR L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

Le 24 janvier 2018, suite à la réalisation définitive des opérations suivantes :

- apport en nature par la société Caisse des Dépôts et Consignations à Foncière des Murs de 932 191 parts sociales de la société SCI HOTEL PORTE DOREE qu'elle détient, rémunéré par l'attribution de 975 273 actions nouvelles de la Société,
- la fusion-absorption de la société FDM Management SAS par Foncière des Murs, rémunérée par 17 460 738 actions de la Société attribuées aux associés de la société FDM Management SAS (à l'exception de la Société),

le capital social de la Société a été augmenté d'un montant de 73 744 044 € pour le porter de 351 264 348 € à 425 008 392 €, par l'émission de 18 436 011 actions nouvelles de 4 € de valeur nominale chacune, qui ont été attribuées aux associés de FDM Management SAS (à l'exception de la Société) et à la Caisse des Dépôts et Consignations.

En conséquence, l'actionnariat au 24 janvier 2018 se présente de la façon suivante :



Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions / Droits de vote	Pourcentage
FONCIÈRE DES RÉGIONS	44 642 805	42,02%
PREDICA	15 501 730	14,59%
GROUPE GENERALI VIE	9 045 516	8,51%
CARDIF ASSURANCE VIE	11 531 294	10,85%
ACM VIE	8 426 466	7,93%
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	5 312 608*	5,00%
SOGECAP	5 312 608**	5,00%
PACIFICA	1 571 739	1,48%
SPIRICA	662 220***	0,62%
FLOTTANT (y compris MARO LUX SARL)	4 243 314	4,00%
AUTODÉTENTION	1 798	/
<b>Total</b>	<b>106 252 098</b>	<b>100 %</b>

\* dont 3 800 826 actions attribuées suite à la fusion absorption de FDM Management SAS par la Société et 975 273 actions attribuées suite à l'apport des titres de la SCI Hôtel Porte Dorée

\*\* dont 3 800 826 actions attribuées suite à la fusion absorption de FDM Management SAS par la Société

\*\*\* ces actions ont été attribuées suite à la fusion absorption de FDM Management SAS par la Société

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Comptes pro forma

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société a été informée des franchissements de seuils légaux ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
CARDIF ASSURANCE VIE	24 janvier 2018	10%	10%	/	/	11 531 294	11 531 294	10,85%	10,85%
FONCIERE DES REGIONS	24 janvier 2018	/	/	/	De 49% à 43%	44 642 805	44 642 805	42,02%	42,02%
SOGECAP	24 janvier 2018	5%	De 2% à 5%	/	/	5 312 608	5 312 608	5,00%	5,00%
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	24 janvier 2018	5%	De 1% à 5%	/	/	5 312 608	5 312 608	5,00%	5,0%
GENERALI VIE	24 janvier 2018	/	/	10%	10% et 9%	9 045 516	9 045 516	8,51%	8,51%
PREDICA	24 janvier 2018	/	/	15%	15%	15 501 730	15 501 730	14,59%	14,59%
ACM VIE	24 janvier 2018	/	7%	/	/	8 426 466	8 426 466	7,93%	7,93%

### 3.8. Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma

Au Gérant,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières pro forma de la société Foncière des Murs relatives à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017 incluses dans la partie 3.7 du document de référence.

Ces informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que la fusion entre les sociétés FDM Management et Foncière des Murs aurait pu avoir sur le bilan (consolidé) au 31 décembre 2017 et le compte de résultat (consolidé) de la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017 de la société Foncière des Murs si l'opération avait pris effet le 31 décembre 2017 au bilan et au 1<sup>er</sup> janvier 2017 au compte de résultat. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces informations financières pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application de l'instruction AMF n°2016-04, des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations ESMA relatives aux informations financières pro-forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II, point 7, du règlement (CE) N° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission. Ces diligences, qui ne comportent ni audit ni examen limité des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations financières pro forma, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations financières pro forma ont été établies concordent avec les documents source tels que décrits dans les notes explicatives aux informations financières pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la société Foncière des Murs pour collecter les informations et les explications que nous avons estimé nécessaires.

A notre avis :

- les informations financières pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt du document de référence auprès de l'AMF et ne peut pas être utilisé dans un autre contexte.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 5 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

### 3.9. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

#### Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Foncière des Murs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

#### Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. Avec les sociétés Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Predica, détenant plus de 10 % du capital de votre société et membres du conseil de surveillance

##### **Pacte d'actionnaires relatif à la société FDM Management S.A.S.**

Le pacte d'actionnaires relatif à la société FDM Management S.A.S. a été conclu le 4 juin 2015 entre votre société et les sociétés Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Predica, Maro Lux SARL, Sogecap et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cette convention a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance en date du 10 avril 2015.

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein de la société FDM Management S.A.S., notamment :

- un engagement d'apports pour chaque membre du pacte ;
- une interdiction de transférer les titres et les obligations jusqu'au 31 décembre 2018 ou au 31 décembre 2020 selon les membres du pacte ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait transférer sa participation et ses obligations à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée ;
- La fixation des modalités du prix de sortie.

Il se substitue au pacte conclu le 27 novembre 2014 entre votre société et les sociétés Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie et Maro Lux S.A.R.L.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, ce pacte n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

Ce pacte est devenu sans objet suite à la fusion-absorption de la société FDM Management S.A.S. par votre société réalisée définitivement le 24 janvier 2018.

2. **Avec les sociétés Predica et ACM Vie, détenant plus de 10 % du capital de votre société et membres du conseil de surveillance**

a) ***Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Angel***

Cette convention a été conclue le 6 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Loire, Foncière Manon, le Groupe Crédit Agricole et ses affiliés et ACM Vie et ses affiliés.

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés B2 Hôtel Invest et Foncière B2 Hôtel Invest notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date de signature du pacte ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée et une clause de rendez-vous ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

b) ***Contrat de souscription***

Cette convention a été conclue le 14 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Predica, ACM Vie, Serenis Assurances, Assurances du Crédit Mutuel IARD, Assurances du Crédit Mutuel Vie et Aviva Vie.

Par ce contrat de souscription, votre société a procédé en 2012 à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale initiale de M€ 255, portant intérêts au taux de 3,682 % par an (du 1<sup>er</sup> janvier au 15 février 2015) et de 2,754 % par an (à partir du 16 février 2015) et venant à échéance le 16 novembre 2021.

La charge financière correspondant aux souscriptions des sociétés Predica et ACM Vie s'élève à K€ 3.192 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

3. **Avec la société Predica, détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du conseil de surveillance**

a) ***Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Pei***

Cette convention a été conclue le 24 mai 2011 entre votre société et les sociétés Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux et Imefa Cent Vingt-Huit.

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés Camp Invest et Campeli, et notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI Camp Invest jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

b) ***Pacte d'associés relatif à l'opération Dahlia***

Cette convention a été conclue le 29 novembre 2011 entre votre société, la S.C.I Holding Dahlia et Predica.

Le pacte d'associés régit les relations entre les associés au sein de la S.C.I. Holding Dahlia. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

c) ***Pacte d'associés relatif à l'opération Iris***

Cette convention a été conclue le 6 décembre 2010 entre votre société et la société Predica.

Le pacte d'associés régit les relations entre les associés au sein des sociétés Iris Holding France et Iris Invest 2010 et notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la holding jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

4. **Avec la société Foncière des Régions, détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du conseil de surveillance**

***Avenant n° 4 à la convention de frais de réseau***

Cet avenant à la convention initiale du 5 juin 2009 a été conclu le 12 mai 2016 entre votre société et la société Foncière des Régions. Cet avenant a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance en date du 9 février 2016.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Rapport des Commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le montant pris en charge par votre société s'élève à 4 657 k€.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 28 février 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

### 3.10. Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société Foncière des Murs (la « Société ») sont informés qu'ils sont convoqués à l'Assemblée Générale Mixte qui se réunira vendredi 6 avril 2018, à 9 heures 30, Châteauform'City George V - 28 Avenue George V - 75008 PARIS, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

#### 3.10.1. ORDRE DU JOUR

##### A titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2017
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2017
- Affectation du résultat - distribution de dividendes
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de Commerce
- Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Estève en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean Luchet en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Renouvellement du mandat de la société ACM Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de la Caisse des Dépôts et Consignations en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de Madame Patricia Damerval en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

##### A titre Extraordinaire

- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes
- Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire
- Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- Pouvoirs pour formalités.

#### 3.10.2. TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

##### À TITRE ORDINAIRE

##### PREMIERE RESOLUTION

##### **Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2017**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Gérant et du rapport du Conseil de Surveillance, et connaissance prise du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve, dans toutes leurs parties, le rapport du Gérant, le rapport du Conseil de Surveillance, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 79 582 705,94 €.

L'Assemblée Générale, approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

## DEUXIEME RESOLUTION

### **Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2017**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2017, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés ainsi que leurs annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2017 qui s'établit à 252 165 k€.

## TROISIEME RESOLUTION

### **Affectation du résultat - Distribution de dividendes**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, sur proposition du Gérant :

1. d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 79 582 705,94 €, de la manière suivante :

- 500 000 € au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice,
- 1 779 651,60 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10 % du capital social à la clôture de l'exercice, soit 35 126 434,80 €,
- 77 303 054,34 € à la distribution d'un dividende,

2. de procéder également à la distribution d'une somme de 87 387 697,56 €, prélevée sur le compte « Report à nouveau », qui sera ainsi porté à un montant de 14 137 032 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 1,55 €.

Conformément à la loi, les actions qui seront détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende ne donneront pas droit au dividende. L'Assemblée Générale décide que, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, demeureront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le 13 avril 2018.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital au 24 janvier 2018, soit 106 252 098 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 164 690 751,90 €. Ce dividende n'ouvre pas droit à l'abattement de 40%, sauf en cas d'option pour le barème de l'impôt sur le revenu en application de l'article 200 A 2 du CGI, et, uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158.3° du CGI, cet abattement de 40% ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts, hors dividende précipitaire, s'élève à 157 682 279,78 €. Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 7 008 472,12 €.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2016	74 103 963	Dividende ordinaire : 1,55 € Dividende exceptionnel : 1,55€	0 €	3,10 €
2015	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2014	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €

## QUATRIEME RESOLUTION

### **Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de Commerce**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de Commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.



#### CINQUIEME RESOLUTION

##### ***Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Christophe Kullmann arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### SIXIEME RESOLUTION

##### ***Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Estève en qualité de membre du Conseil de surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Olivier Estève arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de Monsieur Olivier Estève en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### SEPTIEME RESOLUTION

##### ***Renouvellement du mandat de Monsieur Jean Luchet en qualité de membre du Conseil de Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean Luchet arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de Monsieur Jean Luchet en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### HUITIEME RESOLUTION

##### ***Renouvellement du mandat de la société ACM Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société ACM Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société ACM Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### NEUVIEME RESOLUTION

##### ***Nomination de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, décide, de nommer, à compter de ce jour, la société SOGECAP, société anonyme dont le siège social est situé Tour D2, 17bis place des Reflets – 92919 Paris La Defense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 086 380 730, en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une période de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La société SOGECAP a déclaré par avance accepter lesdites fonctions si elles venaient à lui être confiées et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur.

#### DIXIEME RESOLUTION

##### ***Nomination de la Caisse des Dépôts et Consignations en qualité de membre du Conseil Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, décide, de nommer, à compter de ce jour, la Caisse des Dépôts et Consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège social est situé 56 rue de Lille – 75007 Paris, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 180 020 026, en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une période de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La Caisse des Dépôts et Consignations a déclaré par avance accepter lesdites fonctions si elles venaient à lui être confiées et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur.

#### ONZIEME RESOLUTION

##### ***Nomination de Madame Patricia Damerval en qualité de membre du Conseil Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, décide, de nommer, à compter de ce jour, Madame Patricia Damerval, née le 18 avril 1964 à Paris, de nationalité française demeurant 28 Avenue Niel 75017 Paris, en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une période de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Madame Patricia Damerval a déclaré par avance accepter lesdites fonctions si elles venaient à lui être confiées et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

### **Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la Société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée). Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10 % des actions composant son capital social .

Le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devra pas excéder trente euros (30 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'Assemblée Générale décide de déléguer au Gérant, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster les prix d'achat et de vente susvisés afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à deux cents millions d'euros (200 000 000 €).

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Gérant de la Société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Gérant ou la personne agissant sur la délégation du Gérant appréciera ;
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport ;
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale de la 14<sup>ème</sup> résolution ci-dessous ;
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché ;
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;
- établir tous documents notamment d'information ;
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée Générale prend acte que dans l'hypothèse où le Gérant viendrait à utiliser la présente autorisation, le Gérant en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### TREIZIEME RESOLUTION

#### **Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfiques, ou primes**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Gérant :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 ;
- délègue au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de quarante-deux millions cinq cent mille euros (42 500 000 €), 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 ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 15<sup>ème</sup> à 20<sup>ème</sup> résolutions ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Gérant aura tous pouvoirs, 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 :
  - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;
  - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
  - (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
  - (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
  - (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

### QUATORZIEME RESOLUTION

#### **Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale, les actions acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 12<sup>ème</sup> résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée ; et
- autorise le Gérant à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Primes d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélatrice des statuts de la Société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

### QUINZIEME RESOLUTION

#### **Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

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 7 avril 2017 ;
- 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 deux cent douze millions cinq cent mille euros (212 500 000 €), 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 ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 13<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> à 20<sup>ème</sup> 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 16<sup>ème</sup> à 19<sup>ème</sup> 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.

## SEIZIEME RESOLUTION

***Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire***

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 articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, 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 7 avril 2017 ;
- 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, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société. Il est précisé que la présente délégation de compétence 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 de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 15<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> à 19<sup>ème</sup> résolutions 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. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées et par les 13<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup> à 20<sup>ème</sup> résolutions.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

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.

L'Assemblée Générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation ;
- pour les émissions d'actions, de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité des émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mis en œuvre par le Gérant conformément aux articles L. 225-135, 5<sup>ème</sup> alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce.
- Pour les émissions de titres autres que des actions, de déléguer au Gérant la faculté de conférer un tel délai de priorité.

Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'Assemblée Générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière des Murs sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

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 et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;
- déterminer le nombre d'actions et / ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre, et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables 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 y 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, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, 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.

## DIX-SEPTIEME RESOLUTION

### **Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre**

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. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> résolutions, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale,
- décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées par la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale.

## DIX-HUITIEME RESOLUTION

### **Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

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, conformément aux dispositions de l'article L. 225- 129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, 6<sup>ème</sup> alinéa dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, la compétence pour décider, sur le rapport des Commissaires aux apports mentionné aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation). Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 13<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> à 17<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> résolutions ;
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 15<sup>ème</sup> à 17<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> résolutions, 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. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ;
- prend acte que 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 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 :

- statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux apports ;
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), 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, demander l'admission sur Euronext Paris de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

## DIX-NEUVIEME RESOLUTION

### **Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société**

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 et suivants, L. 225-148 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 7 avril 2017 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;
- décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;
- prend acte que 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 ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €). Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 13<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> résolutions ; et
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 15<sup>ème</sup> à 18<sup>ème</sup> résolutions 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. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

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 :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la Société ;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social 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 émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; 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.

## VINGTIEME RESOLUTION

### **Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

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, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 ;
- 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, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail. Il est toutefois précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 13<sup>ème</sup>, et 15<sup>ème</sup> à 19<sup>ème</sup> résolutions ;
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente autorisation ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 et L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée Générale autorise expressément le Gérant à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Gérant pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et
- décide que le Gérant pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder

les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

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 :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ;
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne Groupe ou la modification de plans existants ;
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui sont afférentes et 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 le marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

## **VING-ET-UNIEME RESOLUTION**

### ***Pouvoirs pour formalités***

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



### 3.11. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

#### Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018

##### Quatorzième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre gérant vous propose de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 5 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

### 3.12. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

#### Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018

Quinzième, seizième, dix-septième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au gérant de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre gérant vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, à compter de la présente assemblée générale, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (quinzième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société étant précisé que :
    - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
    - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 3 du code de commerce, les valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société pourront donner accès à d'autres titres de capital existants ou donner droit à l'attribution de titres de créance de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (seizième résolution) d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société étant précisé que :
    - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
    - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 3 du code de commerce, les valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société pourront donner accès à d'autres titres de capital existants ou donner droit à l'attribution de titres de créance de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
  - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (dix-neuvième résolution), d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société ;
- de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (dix-huitième résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 212 500 000 € au titre de la quinzième résolution et 44 500 000 € au titre des seizième et dix-neuvième résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 1 000 000 000 € pour les quinzième, seizième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux quinzième et seizième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la dix-septième résolution.

Il appartient au gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du gérant relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du gérant au titre de la seizième résolution.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS  
Rapport des Commissaires aux comptes

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des quinzième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la seizième résolution.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre gérant en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 5 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

### 3.13. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

#### Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018

Vingtième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au gérant de la compétence de décider une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de votre société et des sociétés ou groupement d'intérêt économique liés à votre société pour un montant maximal de € 500.000 (cinq cent mille euros), opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du gérant relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du gérant.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre gérant en cas d'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 5 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

---

# 4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

---

<b>4.1</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 6 AVRIL 2018</b>	<b>187</b>
<b>4.2</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>189</b>
4.2.1	Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de Surveillance	190
4.2.2	Les comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil de Surveillance	196
4.2.3	La gérance de la société	198
4.2.4	Rémunération des mandataires sociaux et information relative à leurs mandats et fonctions	199
4.2.5	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées	222
4.2.6	Publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce	222
4.2.7	Conventions de l'article L 225-37-4 dernier alinéa du Code de commerce	223
4.2.8	Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital	223

## 4.1. Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018

Mesdames, Messieurs,

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la société pour l'exercice 2017.

En application de la loi, le Conseil de Surveillance est appelé à présenter à l'Assemblée Générale un rapport rendant compte de sa mission de contrôle sur la régularité, la sincérité des comptes et des principaux documents comptables de la société.

Depuis sa mise en place, le Conseil de Surveillance de votre société a été régulièrement tenu informé par le Gérant de la marche des affaires et de l'activité de votre société et de son groupe, et a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission de contrôle, aux vérifications qu'il a jugées nécessaires.

### Principaux faits marquants de l'année

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, poursuit sa stratégie visant à renforcer sa présence dans les grandes métropoles européennes et à accélérer la montée en gamme de son patrimoine hôtelier. Avec 743 M€ d'investissements réalisés sur des marchés en forte croissance, l'Espagne, l'Allemagne et les Pays-Bas, Foncière des Murs conforte son statut de leader de l'investissement hôtelier en Europe.

Foncière des Murs est aujourd'hui le partenaire de 28 marques et 18 opérateurs.

#### Une présence renforcée sur les principaux marchés en Europe

En 2017, le groupe a accéléré ses investissements dans les grandes métropoles européennes avec :

- l'acquisition d'un portefeuille de 17 hôtels en Espagne pour un montant de 559 M€ lui permettant de pénétrer un marché espagnol en pleine croissance et d'y atteindre une taille critique. Les hôtels sont situés en centres-villes des principales métropoles espagnoles, Madrid et Barcelone essentiellement. Parmi ces hôtels, majoritairement classés 4\*, figurent notamment le Barcelo Torre et le NH Collection Colon à Madrid, ou encore l'Eurostars Gran Marina et l'AC Forum à Barcelone,
- l'acquisition de cinq hôtels de l'enseigne NH Hotels (4\*) en Allemagne pour 125 M€, situés dans de grandes métropoles comme Francfort, Nuremberg ou encore Düsseldorf, et l'acquisition d'options d'achat de quatre hôtels 4\* situés en Allemagne (Berlin et Hambourg) et aux Pays-Bas (Amsterdam et Amersfoort). NH Hotel Group poursuivra l'exploitation de ces établissements sur la base de nouveaux baux de 20 ans. Les acquisitions définitives, représentant un montant total d'investissement de 111 M€, sont prévues entre fin 2018 et début 2019. Ces opérations confortent le partenariat noué avec le groupe NH Hotel Group, dont Foncière des Murs devient le premier bailleur.

Ces acquisitions démontrent la capacité de Foncière des Murs à poursuivre son développement en Europe dans des marchés affichant de fortes perspectives de croissance du tourisme.

A fin 2017, 56% du patrimoine hôtelier de Foncière des Murs se situe en Europe (hors France) contre 45% en 2016.

#### Partenaire des opérateurs leaders sur leurs marchés

L'acquisition du portefeuille en Espagne a permis au groupe de nouer de nouveaux partenariats avec des enseignes espagnoles de référence comme Melia, Hotusa ou encore Barcelo.

En France, Foncière des Murs consolide ses partenariats existants comme en témoignent les opérations suivantes :

- renouvellement et prolongation, pour une durée de 12 ans fermes, de 158 baux d'hôtels B&B situés en France et lancement d'un programme de travaux visant à moderniser ces hôtels.
- signature d'une VEFA à Lyon pour le développement d'un hôtel de 169 chambres opéré par l'enseigne nouvelle génération Meininger. Foncière des Murs détient ainsi trois hôtels en construction de la marque (Lyon, Paris et Munich)
- livraison de 2 hôtels B&B situés à Lyon et à Nanterre, ainsi que du Club Med Samoëns.

#### Accélération de la sortie des actifs non stratégiques via la réalisation de près de 290 M€ de cessions de commerces

Foncière des Murs a signé pour 289 M€ de cessions et promesses de vente portant sur des actifs commerces en France. Ces accords portent sur des commerces loués à Quick (81 actifs pour 264 M€) et Jardiland (7 actifs pour 25 M€). Foncière des Murs arbitre ainsi une part significative de ses actifs non stratégiques, avec notamment la totalité du portefeuille Quick vendue ou sous promesse.

#### Fusion de Foncière des Murs avec FDM Management SAS

Le 24 janvier 2018, les actionnaires de Foncière des Murs et de FDM Management SAS ont approuvé la fusion-absorption par Foncière des Murs de FDM Management SAS, dans les conditions prévues par le traité de fusion conclu le 20 octobre 2017.

Cette opération permet à Foncière des Murs d'acquiescer un statut d'acteur global capable de se développer via des contrats de bail, des contrats de management ou des contrats de franchise, et conforte ainsi son statut de leader de l'investissement hôtelier en Europe. Foncière des Murs consolide ses perspectives de croissance via la montée en gamme de son patrimoine, qui sera composé à 68% d'hôtels moyen et haut de gamme, le renforcement des sources de création de valeur et des capacités de développement accrues.

### **Synthèse de l'activité**

Les loyers s'établissent à 188,4 M€ en part du groupe à fin décembre 2017, en hausse de 2,5% à périmètre constant par rapport à 2016. Cette évolution s'explique par la reprise du cycle hôtelier en Europe depuis le début de l'année, ainsi que par une hausse des indexations, notamment en Allemagne et aux Pays-Bas.

A fin décembre 2017, la durée résiduelle ferme des baux reste élevée à 10,7 années (contre 10,4 années fin 2016), tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

Le résultat net récurrent de 160,6 M€, contre 137,9 M€ au 31 décembre 2016, affiche une hausse de 16,5%, liée principalement aux nouvelles acquisitions, à l'amélioration du taux de la dette et à la hausse des loyers AccorHotels. Par action, le résultat net récurrent atteint 1,91 € en 2017, contre 1,86 € en 2016 (+2,9%).

L'EPRA Earnings augmente de 15,2% pour atteindre 155,5 M€ en 2017, soit 1,85 € par action, contre 1,82 € par action en 2016.

Le résultat net part du groupe ressort quant à lui, à 252,2 M€, contre 188,7 M€ en 2016, soit une hausse de 33,7%.

A fin décembre 2017, la valeur du patrimoine immobilier part du groupe atteint 4 013 M€, contre 3 268 M€ au 31 décembre 2016. A périmètre constant, elle progresse de 3,2% sur 1 an et présente un rendement moyen hors droits de 5,5%.

L'ANR EPRA est en hausse de 15,5% à 2 422 M€ (soit 27,6 €/action), sous l'effet positif des variations de valeurs d'expertise. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 2 226 M€, contre 1 873 M€.

Par action, il reste stable à 25,3 €, en raison de l'augmentation de capital de 200 M€ réalisée en mars 2017 dans le cadre de l'acquisition du portefeuille en Espagne.

Au 31 décembre 2017, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,8 ans. Le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus s'établit à 31,2%, contre 32,5% fin 2016, pour un taux de la dette de 2,52% (contre 2,73% en 2016) et un ratio d'ICR (Interest Cover Ratio) de 5,46 (contre 4,60 en 2016).

### **Dividende**

Foncière des Murs proposera au vote de l'Assemblée Générale du 6 avril prochain, la distribution d'un dividende de 1,55 € par action versé en numéraire, stable sur un an. Ce dividende représente un taux de distribution de 84% de l'EPRA Earnings et un rendement de 5,5% sur la base du cours de clôture au 12 février 2018.

### **Perspectives 2018**

Foncière des Murs entend renforcer sa présence sur les principaux marchés en Europe, en investissant dans des hôtels milieu et haut de gamme en partenariat avec les opérateurs leaders sur leurs marchés et en accompagnant des concepts innovants.

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation particulière à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2017 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2017, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

En vertu de l'article 14 des statuts, le Conseil de Surveillance se prononce favorablement sur l'ensemble des délégations de compétence données au Gérant en matière d'augmentation et de réduction de capital.

Enfin, nous tenons à exprimer au Gérant et aux équipes nos remerciements pour le travail accompli au cours de l'année écoulée.

Le Conseil de Surveillance

## 4.2. Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport, établi par le Conseil de Surveillance, en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce et joint à celui du Gérant, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L.225-37-3 à L.225-37-5 du Code de commerce, le cas échéant adapté aux sociétés en commandite par actions, des informations relatives aux rémunérations des dirigeants, à la gouvernance de la société et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le présent rapport traite également des pouvoirs de la Gérance et de ses limitations, des informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, de la rémunération individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2017, des modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales, des conventions intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la société et une filiale et de la synthèse des délégations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital.

La préparation de ce rapport a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A, de la Direction des Ressources Humaines, de la Direction Financière et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés dans le cadre de son élaboration sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise et sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 12 février 2018. Il a été rendu public lors de sa publication sur le site internet de la société et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans le rapport sur les comptes annuels (cf chapitre 3.6).

Le Conseil de Surveillance de Foncière des Murs a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Foncière des Murs le 30 décembre 2008. La société se réfère donc au code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 24 novembre 2016 qui peut être consulté sur le site internet de l'Afep à l'adresse suivante : <http://www.afep.com/publications/code-afep-medef/>.

Foncière des Murs analyse de manière continue les meilleures pratiques du gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef dernièrement révisé en novembre 2016 et s'efforce de suivre les préconisations de ce dernier.

Dans les sociétés en commandite par actions, la Direction est assumée par la Gérance et non par un organe collégial, Directoire ou Conseil d'Administration. Ainsi, les développements relatifs au caractère collectif des décisions du Conseil d'Administration, à la dissociation entre les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général ne peuvent pas être transposés aux sociétés en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la Gérance et non par un organe collégial.



## 4.2.1. MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 4.2.1.1. Missions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société tel que celui-ci est prévu par les articles L. 226-9 et suivants du Code de commerce.

Il établit un rapport à destination de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statue sur les comptes de la société et un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires.

Le Conseil de Surveillance a la faculté de convoquer les actionnaires en Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire.

L'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des 3/5<sup>e</sup> est requise pour la souscription d'emprunts bancaires, l'achat d'immeubles ou de titres de participations, les désinvestissements et l'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté, lorsque le montant des opérations précitées dépasse dix millions d'euros.

Lorsque leur montant n'excède pas cinquante millions d'euros, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance peut intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des 3/5<sup>e</sup>.

L'accord du Conseil de Surveillance est également requis s'agissant de la nomination ou du renouvellement de tout gérant. Le Conseil dispose d'un délai maximum de vingt jours, à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Par ailleurs, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la société doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil de Surveillance.

### 4.2.1.2. Composition du Conseil de Surveillance

Les statuts prévoient que le Conseil de Surveillance comprend au moins 3 membres, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires (voir ci-dessous la composition effective) et choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant. Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un Président et choisit un Secrétaire, soit parmi les membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux.

La durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance est de 3 ans au plus conformément à l'article 12 des statuts de la société, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection et respectant ainsi les recommandations du Code Afep-Medef.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 appelée à statuer sur le renouvellement simultané de 10 mandats de membres du Conseil de Surveillance, les actionnaires ont approuvé le renouvellement de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance proposé et ce pour des durées de mandats, allant de 1 an à 3 ans. En conséquence, à compter de 2018, l'Assemblée Générale des actionnaires pourra ainsi renouveler chaque année 1/3 environ des membres du Conseil.

#### Textes de référence

La politique de Foncière des Murs en matière de gouvernement d'entreprise reflète les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec l'organisation, le fonctionnement et la situation de la société. Foncière des Murs s'est attachée à se rapprocher des objectifs de gouvernance définis par ce Code et à s'y conformer notamment concernant l'évaluation des travaux du Conseil. Toutefois certaines dispositions du Code ne sont à ce jour pas complètement appliquées par la société. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 8° du Code de commerce et celles de l'article 27.1 du Code Afep-Medef, relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », les exceptions à l'application du Code sont réunies dans le tableau ci-dessous :

#### CODE AFEP-MEDEF

Part des administrateurs indépendants au sein du Conseil de Surveillance d'un tiers dans les sociétés contrôlées

#### PRATIQUE DE FONCIÈRE DES MURS

Foncière des Murs ne se conforme pas aux recommandations Afep-Medef en ce qui concerne la part des membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance. La part actuelle des membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance est de 18%.

Le Gérant a décidé de proposer lors de la prochaine Assemblée Générale, la nomination de 3 nouveaux membres du Conseil de surveillance qui rempliront les critères d'indépendance retenus par le Code Afep-Medef. Ainsi le taux d'indépendance des membres du Conseil de Surveillance sera porté à 36% en conformité avec les recommandations du Code Afep-Medef.

Part des administrateurs indépendants au sein du Comité d'Audit d'au moins deux tiers

La part des membres indépendants est d'un tiers au sein du Comité d'Audit.

Par ailleurs, le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable et l'ensemble des membres du Comité d'Audit dispose ainsi de la compétence recommandée par le Code Afep-Medef.

Absence d'un Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Gérant de Foncière des Murs est rémunéré statutairement.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière des Murs s'appuie également sur les statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement intérieur du Conseil de Surveillance, étant précisé que le Règlement intérieur du Conseil fait l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et pratiques de gouvernance et a notamment été modifié lors des Conseils de Surveillance du :

- 7 février 2017 : adaptation du Règlement intérieur conformément au Code Afep-Medef révisé en novembre 2016 et par la réforme européenne de l'audit en matière notamment de mission du Comité d'Audit ; et
- 14 novembre 2017 : mise à jour suite aux dernières évolutions réglementaires et notamment le règlement n°596/2014 sur les abus de marché et modification de l'annexe relative au guide sur la prévention des délits d'initiés.

Ces deux documents mis à jour peuvent être consultés sur le site internet de la société : [http://www.foncieredesmurs.fr/gouvernance/conseil\\_de\\_surveillance](http://www.foncieredesmurs.fr/gouvernance/conseil_de_surveillance).

## Composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est actuellement composé de 11 membres.

Au cours de l'année 2017, l'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 7 avril 2017 a procédé à la nomination de la société GFR KLEBER en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

La société GFR KLEBER, filiale à 100% de Foncière des Régions, est représentée par Madame Marielle SEEGMULLER qui exerce depuis septembre 2016 les fonctions de Directrice des Opérations au sein de Foncière des Régions. Auparavant elle travaillait depuis 1997 chez GE Real Estate, où elle a notamment été responsable de différentes activités en France et en Europe (participations, business development, arbitrages.). Elle apporte au Conseil de Surveillance une expérience immobilière et internationale reconnue.

Par ailleurs, lors de cette même Assemblée Générale, les actionnaires ont renouvelé l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance suivants :

- Christophe Kullmann (pour une durée de 1 année)
- Olivier Estève (pour une durée de 1 année)
- Françoise Debrus (pour une durée de 3 années)
- Foncière des Régions (pour une durée de 2 années)
- FDR Participations (pour une durée de 3 années)
- Predica (pour une durée de 2 années)
- ACM Vie (pour une durée de 1 année)
- Generali Vie (pour une durée de 2 années)
- Cardif Assurance Vie (pour une durée de 2 années)

En outre, le mandat de la société Pacifica, arrivé à échéance lors de cette Assemblée Générale, n'a pas été renouvelé.

Au 31 décembre 2017, le Conseil de Surveillance compte 11 membres :

NOM ET PRÉNOM OU DÉNOMINATION SOCIALE DU MEMBRE	NATIONALITÉ	ÂGE	DATE DE PREMIÈRE NOMINATION	DATE DU DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT	FONCTION PRINCIPALE EXERCÉE	COMITES DU CONSEIL	NOMBRE DE MANDATS DANS DES SOCIÉTÉS COTÉES EXTERIEURES AU GROUPE FONCIÈRE DES RÉGIONS	NOMBRE D' ACTIONS DETENUES AU 24.01.2018
M. Christophe KULLMANN	Française	52	30/11/2004	07/04/2017	2018	Directeur Général de Foncière des Régions		0	2 264
M. Olivier Estève	Française	53	06/04/2011	07/04/2017	2018	Directeur Général Délégué de Foncière des Régions	Président du Comité d'investissement	0	790
Mme Françoise Debrus	Française	57	08/04/2009	07/04/2017	2020	Directeur des investissements de Crédit Agricole Assurances	Présidente du Comité d'Audit	4	6
FDR Participations représentée par Mme Marion Pignol	Française	34	20/03/2015	07/04/2017	2020	Chief Corporate Officer de Beni Stabili	/	0	1
Foncière des Régions représentée par Mme Audrey Camus	Française	42	30/11/2004	07/04/2017	2019	Directrice du Développement de Foncière des Régions	/	0	44 642 805
Gfr kleber, représentée par Mme Marielle SEEGMULLER	Française	45	07/04/2017	-	2020	Directrice des Opérations de Foncière des Régions	/	0	1
Predica, représentée par M. Emmanuel Chabas	Française	41	30/11/2004	07/04/2017	2019	Responsable des placements immobiliers de Crédit Agricole Assurances	Membre du Comité d'investissement	3	15 501 730
ACM Vie, représentée par M. François MORRISON	Française	52	30/11/2004	07/04/2017	2018	Gérant Actions	/	0	8 426 466
GENERALIVIE, représentée par M. Sébastien Pezet	Française	42	30/11/2004	07/04/2017	2019	Responsable en France de Generali Real Estate S.p.a	Membre du Comité d'investissement	1	9 045 516
Cardif Assurances Vie, représentée par Mme Nathalie Robin*	Française	55	19/02/2008	07/04/2017	2019	Directeur immobilier BNP Paribas Cardif	Membre du Comité d'investissement et du Comité d'audit	2	11 531 294
M. Jean Luchet*	Française	73	08/04/2009	10/04/2015	2018	Président de l'APEG	/	0	11
Taux d'indépendance : 18%		Âge moyen : 50 ans							

### \* Membres du Conseil de Surveillance indépendants

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés et échus dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices, ainsi qu'une biographie comprenant la fonction principale exercée, un résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience professionnelle et un état du nombre d'actions détenues dans la société sont présentés au paragraphe 4.2.4.4.

L'âge moyen au sein du Conseil est de 50 ans.

Lors de la prochaine Assemblée Générale du 6 avril 2018, il sera proposé aux actionnaires de renouveler, pour une durée de 3 années, les mandats des membres du Conseil de Surveillance suivants, dont l'échéance des mandats est fixée à 2018 :

- Christophe Kullmann
- Olivier Estève Jean Luchet
- ACM Vie

Il sera également proposé de procéder à la nomination, pour une durée de 3 années, des nouveaux membres suivants :

- La société SOGECAP dont le représentant permanent sera Yann Briand.
- La Caisse des Dépôts et Consignations dont le représentant permanent sera Arnaud Taverner.
- Madame Patricia Damerval

Monsieur Yann Briand est titulaire d'un Magistère de Gestion et Aménagement de l'Espace et des Collectivités Locales (Paris IV) et d'un 3<sup>ème</sup> cycle en Immobilier d'Entreprise (Paris I). Depuis 1999, il a effectué son parcours au sein d'Arthur Andersen, General Electric, Catella et Société Générale en investissement, expertise et conseil immobilier. Depuis 2014, il est Directeur Immobilier de Sogecap en charge des activités d'investissement et d'asset management.

Monsieur Arnaud Taverne est diplômé de l'Université Paris IX Dauphine d'un Magistère Banque Finance Assurance (License, Master 1 et Master 2) et d'un Master 2 (DEA) en Economie et Finance internationale. Il a débuté sa carrière chez PWC en 1997 (Auditeur Senior Banques et Assurance) avant de rejoindre Arthur Andersen en 2000 (Restructuring Transaction Advisory Services Paris, Senior Manager). En 2006, il a intégré la Direction Financière de Veolia Transport en tant que Responsable acquisitions. Il a rejoint la Direction Financière du Groupe Caisse des Dépôts fin 2007 au sein du département immobilier compte propre et a pris la direction générale de CDC GPI en juillet 2014, société d'asset management détenue à 100 % par la CDC.

Madame Patricia Damerval est Directeur Général du groupe Pierre & Vacances Center Parcs depuis 18 ans. Auparavant elle exerçait les fonctions de Directrice Adjointe de gestion financière de la Société Générale. Elle est diplômée de l'Essec Business School.

#### 4.2.1.3. Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont un facteur d'efficacité et de performance économique et sociale que Foncière des Murs place au cœur de ses préoccupations. Le Conseil de Surveillance a ainsi la volonté d'assurer une représentation équilibrée au sein de ses membres.

Suite à la nomination lors de l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017, de la société GFR KLEBER, dont le représentant permanent est Madame Marielle Seegmuller, le taux de féminisation a été porté à 45%.

#### 4.2.1.4. Indépendance des membres du Conseil de Surveillance

Chaque année, le Conseil de Surveillance consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société. Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des membres du Conseil, le Conseil de Surveillance retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, détaillé ci-dessous :

Critère 1	Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société</li> <li>• salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide</li> <li>• salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.</li> </ul>
Critère 2	Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur.
Critère 3	Ne pas être un client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• significatif de la société ou de son groupe</li> <li>• ou pour lequel, la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.</li> </ul>
Critère 4	Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social de la société.
Critère 5	Ne pas avoir été, au cours des cinq années précédentes, Commissaire aux comptes de la société.
Critère 6	Ne pas être administrateur de la société depuis plus de 12 ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant interviendra à la date des 12 ans.
Critère 7	Ne pas détenir ou représenter un actionnaire détenant plus de 10% du capital ou des droits de vote de la société ou de sa société mère.

Dans un second temps, et conformément à l'article 8.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil analyse, au cas par cas, si le membre du Conseil répond à la définition générale figurant dans le Code Afep-Medef qui prévoit qu'un membre du Conseil est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par membre du Conseil indépendant, il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Il cherche en particulier à établir si un membre du Conseil, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. A l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un membre du Conseil, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, pourrait pour autant être considéré comme libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société. Cette analyse au cas par cas est notamment justifiée par les spécificités du secteur immobilier, qui se concentre autour d'un nombre identifié d'acteurs et est animé par des personnalités dont la notoriété est reconnue.

Lors de sa séance du 12 février 2018, le Conseil de Surveillance a procédé à l'examen annuel des critères d'indépendance de chacun des membres du Conseil de Surveillance au regard de ceux retenus par le Code Afep-Medef et a décidé de maintenir en 2018 la qualification d'indépendance de Monsieur Jean Luchet et Madame Nathalie Robin au vu des constats suivants :

- Monsieur Jean Luchet n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Murs ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités.
- Madame Nathalie Robin, représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie, laquelle détient 10,85% du capital et des droits de vote de Foncière des Murs n'est pas partie au pacte d'actionnaires liant les actionnaires de référence de la société et ne peut donc être considérée comme un actionnaire exerçant le contrôle de la société.

**CONTROLE DE LA SOCIETE**  
Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise

En outre, lors de cette même séance, le Conseil a également considéré que sous réserve de leur nomination lors de l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018, les membres suivants respectent l'ensemble des critères d'indépendance au regard de ceux retenus par le Code Afep-Medef :

- La société SOGECAP, représentée par Yann Briand, satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités.
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Arnaud Taverne, satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités.
- Madame Patricia Damerval, satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités.

	Critère 1	Critère 2	Critère 3	Critère 4	Critère 5	Critère 6	Critère 7	Qualification retenue
SOGECAP représentée par Yann BRIAND	X	X	X	X	X	X	X	Indépendant
CDC représentée par Arnaud TAVERNE	X	X	X	X	X	X	X	Indépendant
Madame Patricia Damerval	X	X	X	X	X	X	X	Indépendante

X représente un critère d'indépendance satisfait.

Les critères 1 à 7 renvoient aux critères retenus par le Code Afep-Medef définis ci-dessus.

Avec une proportion d'administrateurs indépendants au Conseil de Surveillance de 18%, la société ne se conforme pas encore entièrement aux principes de bonne gouvernance posés par le Code Afep-Medef.

La structure actuelle de l'actionariat, avec un actionnaire principal détenant 42,02% du capital de la société et trois actionnaires institutionnels détenant chacun entre 6 et 17% du capital, réunis au sein d'un pacte d'actionnaires organisant la répartition des sièges au sein du Conseil de Surveillance entre les actionnaires au prorata de leur participation dans le capital de la société, justifie une représentation de chacun de ces actionnaires.

Cependant, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018 de la nomination des nouveaux membres du Conseil de surveillance, le taux d'indépendance devrait passer de 18% à 36 %, permettant à la société de se conformer aux recommandations du Code Afep-Medef.

Plus généralement, le Conseil s'attache à réunir des compétences diversifiées, susceptibles de lui apporter une expertise immobilière ainsi qu'une expertise financière suffisante pour permettre de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et sur le respect des normes comptables. Une attention particulière est également apportée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des membres du Conseil de Surveillance.

Dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre entre compétences immobilières, financières, bancaires et entrepreneuriales.

Conformément à la recommandation de l'AMF n°2012-02, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance et leur qualification d'indépendant ou non au regard des critères d'indépendance définis par le Code AFEP-MEDEF :

	Critère 1	Critère 2	Critère 3	Critère 4	Critère 5	Critère 6	Critère 7	Qualification retenue
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Nathalie ROBIN		X	X	X	X	X		Indépendante
Jean LUCHET	X	X	X	X	X	X	X	Indépendant
Christophe KULLMANN			X	X	X			Non Indépendant
Olivier ESTEVE			X	X	X			Non Indépendant
FONCIERE DES REGIONS représentée par Audrey CAMUS		X	X	X	X			Non Indépendante
FDR PARTICIPATIONS représentée par Marion PIGNOL		X	X	X	X	X	X	Non Indépendante
GFR KLEBER représentée par Marielle SEEGMULLER		X	X	X	X	X	X	Non Indépendante
Françoise DEBRUS	X	X		X	X	X	X	Non Indépendante
PREDICA représentée par Emmanuel CHABAS		X		X	X			Non Indépendant
ACM VIE représentée par François MORRISSON		X		X	X		X	Non Indépendant

GENERALI VIE représentée par Sébastien PEZET		X	X	X	X		X	Non Indépendant
--	--	---	---	---	---	--	---	-----------------

*X représente un critère d'indépendance satisfait.*

*Les critères 1 à 7 renvoient aux critères retenus par le Code Afep-Medef définis ci-dessus.*

#### 4.2.1.5. Déontologie des membres du Conseil de Surveillance

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil de Surveillance sont exposées à l'article 1.6 du Règlement intérieur de la société, intégralement reproduit en partie « 5 - Renseignements et gestion » du document de référence. Cet article fixe notamment les règles qui s'imposent aux membres en matière de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts au travers de leur devoir de loyauté. Un exemplaire du Règlement intérieur de la société est tenu à disposition des actionnaires au siège social de la société et sur son site internet ([http://www.foncieredesmurs.fr/gouvernance/conseil\\_de\\_surveillance](http://www.foncieredesmurs.fr/gouvernance/conseil_de_surveillance)).

Les membres du Conseil de Surveillance doivent agir en toutes circonstances dans l'intérêt de la Société, ils sont soumis à des règles spécifiques :

- obligation de déclaration de conflit d'intérêts au Président du Conseil et/ou au Président du Comité d'Investissement.
- application d'une règle selon laquelle un membre qui se trouverait en situation de conflit d'intérêts ne peut pas participer aux débats et discussions ni au vote de la délibération concernée, le membre du Conseil en situation de conflit d'intérêts est invité à restituer les pièces en sa possession et à quitter la séance du Conseil et/ou du Comité d'Investissement consacrée à l'examen du/des point(s) de l'ordre du jour à l'origine du conflit d'intérêts.

Concrètement, au moment de soumettre tout dossier pouvant éventuellement mettre un membre du Conseil de Surveillance en situation de conflit d'intérêts, les dossiers, notamment ceux relatifs aux investissements, ne sont envoyés définitivement qu'une fois que les membres du Conseil, sur la base de quelques éléments clés, ont été en mesure de se déclarer libres de tout conflit.

En cas de conflit d'intérêt permanent, l'article 1.6.4 du Règlement intérieur dispose que le membre du Conseil concerné devra présenter sa démission.

La société n'a pas eu connaissance en 2017 de conflit d'intérêts de la part des membres du Conseil de Surveillance.

#### 4.2.1.6. Organisation du Conseil de Surveillance

##### Tenue des réunions

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par trimestre, sur convocation de son Président.

##### Forme des convocations

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil. Les réunions du Conseil de Surveillance se déroulent au siège social de la société ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

##### Autres participants

Le représentant du Gérant assiste, en tant qu'invité aux réunions du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux ou consolidés, sont examinés, en même temps que les membres du Conseil de Surveillance.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la société.

##### Information des membres du Conseil

La société fournit aux membres l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente doit comprendre toute information pertinente concernant la société, et notamment les communiqués de presse diffusés par la société, ainsi que les principaux articles de presse et rapports d'analyse financière la concernant.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance des membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie de la société et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers comportant les informations et documents nécessaires sont préparés avant chaque réunion et remis avec un préavis raisonnable aux membres assistant au Conseil pour leur permettre de remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et permettant à celui-ci d'en apprécier la portée). Chaque participant peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Enfin, le Conseil est par ailleurs régulièrement informé par l'intermédiaire du Comité d'Audit, de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements du groupe.

##### Délibérations du Conseil

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil de Surveillance peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement intérieur adopté par le Conseil de Surveillance.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

#### 4.2.1.7. Evaluation des travaux du Conseil de Surveillance

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, la société a procédé à la fin de l'exercice 2016, à l'évaluation formelle de la capacité du Conseil de Surveillance à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement, sur la base d'un questionnaire adressé à chaque membre du Conseil de Surveillance et des Comités.

Les résultats de cette évaluation ont été présentés au Conseil du 7 février 2017.

La synthèse des réponses a fait apparaître une appréciation globalement très positive du fonctionnement du Conseil et notamment les résultats suivants :

- bonne organisation du Conseil de Surveillance,
- qualité et pertinence du partage de la stratégie et des débats,
- respect des membres entre eux, liberté de ton,
- bonnes relations entre les membres du Conseil et bon niveau d'implication dans les débats,
- qualité du suivi de la performance opérationnelle de la société,
- efficacité des Comités (Comité d'Audit et Comité d'Investissement).

L'évaluation propose de renforcer les sujets suivants :

- les compétences du Conseil en matière d'expériences hôtelières et internationales,
- l'amélioration des débats en matière d'informations sur la concurrence, la stratégie des pairs et sur les sujets RSE.

#### 4.2.1.8. Réunions et thèmes abordés en 2017 par le Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice 2017, le Conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. Le taux moyen de présence des membres est de 89%, étant précisé que le taux d'assiduité de chacun des membres est de :

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	TAUX D'ASSIDUITÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
M. Christophe KULLMANN	100 %
M. Olivier ESTÈVE	100 %
Mme Françoise DEBRUS	100 %
Marion PIGNOL, représentant permanent de la société FDR PARTICIPATIONS	100 %
Mme Audrey CAMUS, représentant permanent de la société FONCIERE DES REGIONS	60 %
Mme Marielle SEEGMULLER, représentant permanent de la société GFR KLEBER (à compter du 7 avril 2017)	75 %
M. Emmanuel CHABAS, représentant permanent de la société PREDICA	100 %
M. François MORRISSON, représentant permanent de la société ACM VIE	80 %
M. Sébastien PEZET, représentant permanent de la société GENERALI VIE	60 %
Mme Nathalie ROBIN, représentant permanent de la société CARDIF ASSURANCE VIE	100 %
M. Jean LUCHET	100 %
<b>Taux moyen</b>	<b>89 %</b>

Chaque fois que certains membres du Conseil ne pouvaient se rendre disponibles pour assister à des réunions, le Président du Conseil ou le Gérant se sont attachés à leur présenter les dossiers examinés lors de réunions préalables, recueillir leurs remarques et faire part de celles-ci au Conseil.

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil de Surveillance se prononce régulièrement sur les orientations stratégiques de la société et sur les principales décisions affectant son activité (tant les opérations externes d'acquisition ou de cession que les opérations de restructurations internes). Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

##### Séance du 7 février 2017

Suivi des décisions du précédent Conseil de Surveillance – Faits marquants de l'année - Examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2016 et du communiqué financier – Compte rendu du Comité d'audit – Avis des Commissaires aux comptes - Proposition de versement de dividende – Présentation d'une opération de développement et d'une augmentation de capital afférente – Présentation du rapport d'activité - Gouvernance et Assemblée Générale : approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne, évaluation de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance, présentation de l'ordre du jour et des projets de résolutions à l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017, Evaluation du fonctionnement du Conseil de Surveillance, Modification du Règlement intérieur de la société suite aux dernières évolutions réglementaires.

##### Séance du 7 avril 2017

Présentation de la gouvernance suite à l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 – Présentation de l'actionnariat suite à la réalisation de l'augmentation de capital - Point d'avancement d'un projet d'investissement – Présentation d'une nouvelle opération d'investissement - Présentation du rapport d'activité – Point sur la politique RSE de la société – Présentation et autorisation de plusieurs financements en cours.

##### Séance du 12 juillet 2017

Présentation du suivi des décisions des précédents Conseils de Surveillance – Présentation du plan stratégique de la Société – Présentation d'une opération de développement - Examen des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2017 - Présentation du rapport d'activité – Présentation et autorisation d'un refinancement.

##### Séance du 4 octobre 2017

Présentation et autorisation de l'opération de rapprochement et de fusion-absorption de la société FDM Management SAS par la société – Présentation du calendrier de gouvernance 2018 et des périodes d'abstention.

## Séance du 14 novembre 2017

Présentation du suivi des décisions des précédents Conseils de Surveillance – Point sur l'opération de rapprochement et de fusion absorption de la société FDM Management SAS par la Société - Présentation du budget : atterrissage 2017 et budget 2018 - Présentation du rapport d'activité – Gouvernance : présentation de la procédure de gestion des informations privilégiées au sein du Groupe Foncière des Régions, Adoption du nouveau guide de prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement intérieur de la Société, présentation des conventions règlementées autorisées lors des exercices précédents dont l'exécution s'est poursuivie en 2016, autorisation annuelle de donner caution, aval ou garantie.

### 4.2.2. DES COMITES SPECIALISES CONTRIBUANT A L'EFFICACITE DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de l'application des principes de gouvernement d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil de Surveillance du 16 novembre 2005 a décidé la mise en place de deux Comités spécialisés (un Comité d'Audit et un Comité Stratégique et Hôtelier) pour procéder à une analyse préalable et approfondie des dossiers qui lui sont présentés et l'aider dans ses prises de décisions.

Foncière des Murs étant une filiale contrôlée par Foncière des Régions, laquelle définit et met en œuvre une politique de rémunération globale pour le groupe, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile, au niveau de la société, de mettre en place de Comité des Nominations, ni de Comité des Rémunérations.

En outre la rémunération du Gérant dans la SCA est définie statutairement.

Le Conseil de Surveillance du 24 juillet 2007 a décidé la création d'un Comité d'Investissement en remplacement du Comité Stratégique et Hôtelier.

Le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque Comité qui rend compte au Conseil (via son Président) de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Il prévoit également que les membres des Comités peuvent être choisis en dehors des membres du Conseil de Surveillance, à l'exception cependant des membres du Comité d'Audit.

Une description de l'activité de ces Comités est insérée chaque année dans le présent rapport.

La composition des Comités est la suivante :

#### Comité d'Audit

Mme Françoise DEBRUS, Président

Mme Nathalie ROBIN\*

Mme Marion PIGNOL

#### Comité d'Investissement

M. Olivier ESTÈVE, Président

Mme Nathalie ROBIN\*

Mme Pascale BONNET

M. Sébastien PEZET

M. Emmanuel CHABAS

\* Membre indépendant

#### 4.2.2.1. Le Comité d'Audit

La Règlementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est régie par les articles L823-19 et suivants du Code de commerce. Le Règlement intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

##### 4.2.2.1.1. Composition

Le Comité d'Audit comprend trois membres, dont un indépendant, Madame Nathalie Robin.

Cette représentation d'un seul membre indépendant, inférieur aux exigences du Code Afep-Medef, est justifiée par le besoin d'assurer en son sein une représentation équilibrée des différentes composantes de son actionnariat. Le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable.

Madame Françoise Debrus, Présidente du Comité d'Audit, présente des compétences particulières en matière financière et comptable en raison des fonctions qu'elle a exercées en qualité de Directrice Financière de la Caisse Régionale de l'Île de France au sein du groupe Crédit Agricole.

Madame Nathalie Robin a la qualité de membre indépendant (confirmé par le Conseil de Surveillance en date du 12 février 2018) et dispose de compétences particulières en matière financière et comptable de par ses fonctions de Directrice Immobilier exercées au sein de Cardif Assurances Vie.

Madame Marion Pignol présente des compétences de même nature liées à ses différentes fonctions au sein de la Direction Générale et du Secrétariat Général de Foncière des Régions.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

##### 4.2.2.1.2. Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil ou de la Gérance. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions.

Les délais d'examen des comptes par le Comité d'Audit puis par le Conseil de Surveillance sont d'environ 5 jours.

##### 4.2.2.1.3. Missions

Les missions du Comité sont conformes aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce.

Aux termes de l'article 3.3 du Règlement intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
  - d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe ;
  - d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la Gérance, avant leur présentation au Conseil ;
  - de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
  - d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il assure également le suivi de l'audit interne, notamment sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. A ce titre, il donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle interne ;
  - d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes ;
  - de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
  - d'examiner les conventions de prestations de services conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société ;
  - d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et émettre une recommandation sur ces Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée Générale ;
  - d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.
  - d'approuver préalablement à leur conclusion les services autres que la certification des comptes fournis par les Commissaires aux comptes à la société ;
- et
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toutes suggestions qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

#### 4.2.2.1.4. Travaux du Comité d'Audit en 2017

Le Comité d'Audit s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 83%.

<b>MEMBRES DU COMITÉ D'AUDIT</b>	<b>TAUX D'ASSIDUITE AUX SEANCES DU COMITE D'AUDIT</b>
Mme Françoise DEBRUS	100 %
Mme Nathalie ROBIN	100 %
Mme Marion PIGNOL	50 %
<b>Taux moyen</b>	<b>83 %</b>

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Secrétaire Général décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Direction de l'Audit et du Contrôle internes de Foncière des Régions qui assiste à toutes ses réunions. Il échange notamment avec elle sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Par ailleurs, une ou plusieurs réunions entre les Commissaires aux comptes et les seuls membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société peuvent être tenues mais aucune demande de la part des membres du Comité n'a été faite en 2017.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

##### **Séance du 6 février 2017**

Présentation des événements de l'année 2016 – Point sur les expertises immobilières - Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2016 – Présentation des travaux menés par le service d'Audit et de Contrôle internes.

##### **Séance du 7 juillet 2017**

Présentation des événements significatifs de la période – Point sur les expertises immobilières semestrielles – Examen des comptes au 30 juin 2017 – Point sur les travaux d'Audit et de Contrôle internes sur la période.

#### 4.2.2.2. Le Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil de Surveillance en matière de stratégie, d'investissements et de cessions, et soumet au Conseil ses avis, propositions et recommandations.

##### 4.2.2.2.1. Composition

Ce Comité est composé de cinq membres dont un membre indépendant.



#### 4.2.2.2.2. Fonctionnement

Le Comité d'Investissement se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an. La présence de deux membres du Comité d'Investissement est nécessaire pour la validité des réunions.

#### 4.2.2.2.3. Missions

Aux termes de l'article 2.3 du Règlement intérieur, le Comité d'Investissement est chargé d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement portant sur l'acquisition d'actifs immobiliers ou des titres de participations (augmentée le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés) et les emprunts bancaires s'y rattachant, dans la mesure où leur montant est supérieur à 10 M€ ;
- cession de tout actif ou tous titres de participation dans la mesure où le montant du désinvestissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 10 000 000 €, ce montant s'entendant sur la base de la valeur d'expertise de l'actif considéré.

Concernant les achats ou ventes d'immeubles, le seuil de 10 000 000 € s'entend en valeur unitaire ou en valeur de portefeuille le cas échéant, en quote-part Foncière des Murs.

Plus généralement, le Comité d'Investissement est chargé d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement via croissance externe ou de partenariat.

Il est également chargé d'étudier la stratégie hôtelière de la société.

Enfin, le Comité d'Investissement rend compte au Conseil de Surveillance de ses travaux, exprime tous avis ou toutes suggestions qui lui sembleraient opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

#### 4.2.2.2.4. Travaux du Comité d'Investissement en 2017

Aucune réunion du Comité d'Investissement ne s'est déroulée en 2017.

Afin de bénéficier des compétences immobilières et financières de l'ensemble de ses membres, le Conseil de Surveillance a décidé, le 12 janvier 2018, de supprimer le Comité d'investissement, et, dès lors, de procéder directement à l'examen détaillé des propositions d'investissements et de développements de la société avant d'en valider les principes et conditions.

### 4.2.3. LA GERANCE DE LA SOCIETE

#### 4.2.3.1. Pouvoirs du Gérant

Le Gérant assume la direction de la Société et est à ce titre investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de celle-ci.

Le Gérant, nommé pour une durée de six ans, a été renouvelé lors des Conseils de Surveillance du 9 février 2010 et 9 février 2016 et ce pour une durée de 6 ans, expirant à l'issue de la réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels. Une telle délégation n'affecte en rien ses devoirs et responsabilités en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Il assure également la présidence des diverses Assemblées Générales de la société et il met en œuvre les autorisations et les délégations de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale.

#### 4.2.3.2. Limitations des pouvoirs du Gérant

Le Gérant agit dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

En application de l'article 14 des statuts, l'autorisation préalable du Conseil, statuant à la majorité des 3/5<sup>e</sup>, est requise concernant les opérations suivantes :

- (i) souscription d'emprunts bancaires
- (ii) achat d'immeubles ou de titres de participations
- (iii) désinvestissements
- (iv) octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté

étant entendu que les opérations mentionnées aux paragraphes (i) à (iv) sont soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant dépasse 10 M€.

Lorsque leur montant n'excède pas 50 M€, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance pourra intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des 3/5<sup>e</sup>.

#### 4.2.4. REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX ET INFORMATION RELATIVE A LEURS MANDATS ET FONCTIONS

##### 4.2.4.1 Rémunération des mandataires sociaux

Au 31 décembre 2017, il a été versé un montant brut de 31 600 € de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités institués en son sein, étant précisé que Messieurs Christophe Kullmann et Olivier Estève ont renoncé à l'intégralité de leurs jetons de présence.

Les jetons de présence sont versés annuellement et représentent la seule rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux réunions du Conseil et des Comités spécialisés.

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 24 avril 2007 a alloué au Conseil de Surveillance une somme totale annuelle brute de 57 000 € au titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part. Les modalités d'attribution des jetons de présence ont été adoptées par le Conseil de Surveillance du 15 décembre 2005. Elles se décomposent en une somme fixe annuelle au titre de la fonction au sein du Conseil et, le cas échéant, au sein des Comités du Conseil, et une part variable prépondérante qui tient compte de l'assiduité au Conseil et dans les Comités.

Le tableau suivant donne le détail du montant brut et net, en euros, des jetons de présence au titre de l'exercice 2017, sur la base du règlement intérieur approuvé par le Conseil de Surveillance et dont la répartition est détaillée ci-dessous :

##### Participation aux réunions du Conseil

Part fixe annuelle attribuée au Président	3 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	1 500 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	400 €

##### Participation aux réunions des Comités

Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité d'Audit et du Comité d'Investissement	1 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre du Comité d'Audit et du Comité d'Investissement	300 €

##### Tableau sur les jetons de présence versés par Foncière des Murs perçus par les mandataires sociaux non dirigeants

Membres	Montant brut des jetons de présence versés au titre de 2016	Montant net des jetons de présence versés au titre de 2016	Montant brut des jetons de présence versés au titre de 2017	Montant net des jetons de présence versés au titre de 2017
Françoise DEBRUS	5 500 € <sup>(2)</sup>	3 492 €	5 100 € <sup>(2)</sup>	3 238 €
FONCIÈRE DES RÉGIONS représentée par Madame Audrey CAMUS <sup>(1)</sup>	4 300 €	4 300 €	2 700 €	2 700 €
PACIFICA représentée par Monsieur Pierrick LOUIS <sup>(1)</sup>	3 100 €	3 100 €	775 €	775 €
GFR KLEBER représentée par Madame Marielle SEEGMULLER (à partir du 07.04.2017) <sup>(1)</sup>	/	/	2 325 €	2 325 €
PREDICA représentée par Monsieur Emmanuel CHABAS	4 013 € <sup>(2)</sup>	2 548 €	3 500 € <sup>(2)</sup>	2 222 €
ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON <sup>(1)</sup>	5 200 €	5 200 €	3 100 €	3 100 €
GENERALI VIE représentée par Monsieur Sébastien PEZET	4 400 € <sup>(2)</sup>	2 794 €	2 700 € <sup>(2)</sup>	1 714 €
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Madame Nathalie ROBIN <sup>(1)</sup>	6 200 €	6 200 €	4 100 €	4 100 €
FDR PARTICIPATIONS représentée par Madame Marion PIGNOL <sup>(1)</sup>	5 300 €	5 300 €	3 800 €	3 800 €
Jean LUCHET	3 500 € <sup>(2)</sup>	2 222 €	3 500 € <sup>(2)</sup>	2 222 €
<b>TOTAL</b>	<b>41 513 €</b>	<b>35 156 €</b>	<b>31 600 €</b>	<b>26 196 €</b>

<sup>(1)</sup> Les jetons de présence ont été versés à la société, membre du Conseil de Surveillance et non à son représentant permanent.

<sup>(2)</sup> Ces jetons de présence ont donné lieu à l'application de prélèvements fiscaux (prélèvement à la source obligatoire de 21% et prélèvements sociaux de 15,5%).

Les prélèvements fiscaux (prélèvement à la source obligatoire de 21% et prélèvements sociaux de 15,5%), représentant une somme totale de 5 404 € ont été acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

Le montant brut moyen des jetons de présence par membre du Conseil de Surveillance est de 3 160 €.

**Tableau sur les jetons de présence (à l'exclusion des jetons de présence versés par Foncière des Murs) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants, versés par Foncière des Régions**

	Montant bruts versés au cours de l'exercice 2016	Montants bruts versés au cours de l'exercice 2017
<b>Mandataires sociaux non dirigeants <sup>(1)</sup></b>		
<b>Monsieur Christophe KULLMANN</b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	1 387 279 €	1 437 563 €
<b>Monsieur Olivier ESTÈVE</b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	787 348 €	851 836 €
<b>Monsieur François MORRISSON (représentant permanent d'ACM VIE)</b>		
Jetons de présence <sup>(2)</sup>	12 000 €	19 000 €
Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 186 627 €</b>	<b>2 308 399 €</b>

<sup>(1)</sup> Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non dirigeant au cours de l'année 2017.

<sup>(2)</sup> Les jetons de présence ont été versés à la société, administrateur et non à son représentant permanent.

**4.2.4.2. Rémunérations versées par la société Foncière des Murs, les sociétés qu'elle consolide et la société la consolidant, aux mandataires sociaux exerçant une fonction de direction dans la société la consolidant**

Sont indiqués ci-dessous la rémunération totale et les avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social dirigeant de Foncière des Murs et aux membres du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs mandataires sociaux dirigeants de Foncière des Régions, société contrôlante au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Il est précisé que l'ensemble des éléments de rémunération indiqués sont versés par Foncière des Régions.

**Tableau 1 \***

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	2016		2017	
	Montants dûs au titre de l'année 2016	Montant versés en 2016	Montants dûs au titre de l'année 2017	Montant versés en 2017
<b>Christophe KULLMANN : Directeur Général de Foncière des Régions, Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs</b>				
Rémunérations <i>(détaillées au tableau 2)</i>	1 486 279	1 436 279	1 453 563	1 486 563
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées <i>(détaillées au tableau 6) **</i>	598 650	623 357	602 680	598 650
<b>TOTAL</b>	<b>2 084 929</b>	<b>2 059 636</b>	<b>2 056 243</b>	<b>2 085 213</b>

\* l'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dûes au titre de chaque exercice

\*\* La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant

**Tableau 2**

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Christophe KULLMANN : Directeur Général de Foncière des Régions, Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs</b>	2016		2017	
	Montants dûs au titre de l'année 2016	Montants versés en 2016	Montants dûs au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017
Rémunération fixe	600 000	600 000	600 000	600 000
Rémunération variable annuelle *	800 000	750 000	767 000	800 000
Rémunération variable pluri-annuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence (Beni Stabili)	49 000	49 000	49 000	49 000
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance chômage type GSC, ...)	37 279	37 279	37 563	37 563
<b>TOTAL</b>	<b>1 486 279</b>	<b>1 436 279</b>	<b>1 453 563</b>	<b>1 486 563</b>

\* Le variable dû au titre de 2014, de 694 k€, est constitué de 540 k€ versés en cash sur 2015 et de 2 263 actions gratuites attribuées en 2015. Le variable dû au titre de 2015, de 750 k€, est constitué de 600 k€ versés en cash sur 2016 et de 2 534 actions gratuites attribuées en 2016. le variable dû au titre de 2016, de 800 k€, est constitué de 600 k€ versés en cash sur 2017 et de 3 859 actions gratuites attribuées en 2017. le variable dû au titre de 2017, de 767 k€, est constitué de 600 k€ versés en cash sur 2018 et de 2 877 actions gratuites attribuées en 2018, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale de Foncière des Régions du 19 avril 2018.

**Tableau 1 \***

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs</b>	2016		2017	
	Montants dûs au titre de l'année 2016	Montant versés en 2016	Montants dûs au titre de l'année 2017	Montant versés en 2017
Rémunérations <i>(détaillées au tableau 2)</i>	851 348	787 348	809 836	851 836
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 6) **</i>	359 190	374 440	370 880	359 190
<b>TOTAL</b>	<b>1 210 538</b>	<b>1 161 788</b>	<b>1 180 716</b>	<b>1 211 026</b>

\* l'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dues au titre de chaque exercice

\*\* La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2

*Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant*

**Tableau 2**

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs</b>	2016		2017	
	Montants dûs au titre de l'année 2016	Montants versés en 2016	Montants dûs au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017
Rémunération fixe	360 000	360 000	360 000	360 000
Rémunération variable annuelle *	454 000	390 000	412 000	454 000
Rémunération variable pluri-annuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	37 348	37 348	37 836	37 836
<b>TOTAL</b>	<b>851 348</b>	<b>787 348</b>	<b>809 836</b>	<b>851 836</b>

\* Le variable dû au titre de 2014, de 317 k€, est constitué de 262 k€ versés en cash sur 2015 et de 808 actions gratuites attribuées en 2015.  
Le variable dû au titre de 2015, de 390 k€, est constitué de 360 k€ versés en cash sur 2016 et de 507 actions gratuites attribuées en 2016.  
Le variable dû au titre de 2016, de 454 k€, est constitué de 360 k€ versés en cash sur 2017 et de 1 814 actions gratuites attribuées en 2017.  
Le variable dû au titre de 2017, de 412 k€, est constitué de 360 k€ versés en cash sur 2018 et de 896 actions gratuites attribuées en 2018, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale de Foncière des Régions du 19 avril 2017.

**Tableau 4**

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social						
Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTEVE	néant	néant	néant	néant		

**Tableau 5**

Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social			
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTEVE	néant	néant	néant

**Tableau 6**

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social *						
Actions de performance attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice *	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ***	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	15/02/2017	15 000	39,91 €	15/02/2020	15/02/2020	50% = performance boursière globale par rapport à l'EPRA 50% = taux de réalisation des objectifs individuels
Christophe KULLMANN	15/02/2017	3 859 **	51,82 €	15/02/2020	15/02/2020	
Olivier ESTEVE	15/02/2017	9 000	39,91 €	15/02/2020	15/02/2020	
Olivier ESTEVE	15/02/2017	1 814 **	51,82 €	15/02/2020	15/02/2020	

\* au titre de l'année N-1

\*\* partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance

\*\*\* valeur de l'action calculée par un expert indépendant

**Tableau 7**

Actions de performance attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social				
Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe KULLMANN	26/02/2014	17 065	Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs (1/2)	26/02/2017
Olivier ESTEVE	26/02/2014	8 459		26/02/2017

La politique de rémunération des dirigeants de Foncière des Régions (Directeur Général et Directeur Général délégué) est déterminée par le Conseil d'Administration de Foncière des Régions, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Ayant adhéré formellement aux recommandations du code AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la détermination de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ces recommandations.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performances, avantages en nature et, le cas échéant, jetons de présence ;
- les principes fondateurs recherchés sont :
  - un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable,
  - un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles,
  - une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société,
  - un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme,
  - une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'ensemble des renseignements détaillés sur la politique de rémunération des mandataires sociaux de Foncière des Régions figure dans le Document de référence de Foncière des Régions, disponible sur [www.fonciere-des-regions.fr](http://www.fonciere-des-regions.fr).

#### 4.2.4.3. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Le Gérant commandité, FDM Gestion, a perçu au titre de l'année 2017 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 113 746 € hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs qui prévoit notamment que le Gérant aura droit à une rémunération annuelle au titre de ses fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constaté au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence étant l'indice au 31 décembre 2008.

##### Nom et fonction du dirigeant mandataire social

FDM GESTION, gérant commandité de Foncière des Murs	<b>Exercice 2016</b>	<b>Exercice 2017</b>
Rémunération versée au titre de l'exercice	1 113 746 €	1 113 746 €

M. Dominique Ozanne est le représentant permanent de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière des Murs. Il ne perçoit aucune rémunération de la part de celle-ci.

#### 4.2.4.4. Mandats et fonctions des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce et de l'article 14.1 de l'annexe 1 du règlement CE N°809/2004, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2017 et au cours des 5 derniers exercices ainsi que la biographie de chacun d'eux :

<b>FDM GESTION</b>  30, avenue Kléber – 75116 PARIS RCS PARIS 450 140 298  <b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 0</b>	<b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b>  <b>Gérant commandité</b>  <b>Date de nomination :</b> AG du 30 novembre 2004 <b>Date de renouvellement :</b> Conseil de Surveillance des 9 février 2010 et 9 février 2016 <b>Date d'expiration du mandat :</b> Réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société tenue en 2021
	<b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b>  <b>Gérant commandité :</b> FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée
	<b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b>  Néant
	<b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b>  Néant

<p><b>Dominique OZANNE</b></p> <p>Né le 1<sup>er</sup> juillet 1978 à Paris (14<sup>e</sup>) Nationalité française Adresse professionnelle : 10, avenue Kléber – 75 116 PARIS</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Directeur Général de Foncière des Murs</p> <p><b>Biographie :</b> Diplômé de l'ESTP et d'HEC (MS), Dominique Ozanne rejoint Foncière des Régions en 2003 comme chargé de mission auprès du Directeur Général. En 2005, à la création de Foncière des Murs (filiale SIIC de Foncière des Régions destinée à acquérir des portefeuilles externalisés dans l'hôtellerie et les murs d'exploitation), il est nommé Secrétaire Général, puis Directeur du Développement et de l'Asset Management. Il devient en 2011 Directeur Général de la société Foncière des Murs qui gère aujourd'hui 440 hôtels. En 2014, il participe à la création de FDM Management SAS, véhicule dédié aux investissements en murs et fonds dans l'hôtellerie, dont il est Président. Il fait partie des fondateurs d'AHTOP, association dont la vocation est de fédérer les professionnels de l'hôtellerie et l'ensemble des acteurs économiques soucieux de fournir un hébergement de qualité, au service de l'attractivité touristique française. Dominique OZANNE est Directeur Général Délégué de Foncière des Régions depuis le 14 février 2018.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 :</b> 0</p>	<p><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p> <p><b>Président de FDM GESTION</b> <b>Gérant commandité de FONCIÈRE DES MURS</b></p> <p><b>Date de nomination :</b> 27 mai 2011 <b>Date de renouvellement :</b> Conseil de Surveillance des 9 février 2010 et 9 février 2016 <b>Date d'expiration du mandat :</b> Réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société tenue en 2021</p> <p><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p> <p><b>Directeur Général Délégué :</b> FONCIERE DES REGIONS SA, société cotée (depuis le 14/02/2018)</p> <p><b>Président de FDM GESTION, gérant commandité :</b> FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée</p> <p><b>Président du Conseil d'Administration :</b> B2 HOTEL INVEST (SPPICAV)</p> <p><b>Président :</b> FONCIERE IRIS (SAS), SABLES D'OLONNE (SAS), CAMPELI (SAS), FDM GESTION (SAS), FONCIERE ULYSSE (SAS), FONCIERE B2 HOTEL INVEST SAS, FONCIERE B3 HOTEL INVEST SAS, FDM MANAGEMENT SAS (jusqu'au 24/01/2018), FONCIERE B4 HOTEL INVEST, CONSTANCE SAS (du 26/09/2017 au 09/02/2018), SO HOSPITALITY (SAS) (du 01/12/2017 au 09/02/2018), NICE-M (SAS) (depuis le 21/12/2017)</p> <p><b>Directeur Général :</b> IRIS HOLDING FRANCE (SAS)</p> <p><b>Président de FDM GESTION, gérant commandité de FONCIERE DES MURS, gérant :</b> FONCIERE OTELLO (SNC), HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR (SNC), SCI HOTEL PORTE DOREE</p> <p><b>Président de SO HOSPITALITY, président :</b> HERMITAGE HOLDCO (du 24/01/2018 au 9/02/2018)</p> <p><b>Président de CONSTANCE, président :</b> OPCO ROSACE (du 24/01/2018 au 9/02/2018)</p> <p><b>Président de SO HOSPITALITY, Président de HERMITAGE HOLDCO SAS, président :</b> ALLIANCE ET COMPAGNIE SAS (du 24/01/2018 au 9/02/2018), SOCIETE LILLOISE D'INVESTISEMENT HOTELIER (SAS) (du 24/01/2018 au 9/02/2018)</p> <p><b>Président de FDM MANAGEMENT SAS, président (jusqu'au 24/01/2018) :</b> FINANCIERE HOPE SAS, OPCO ROSACE SAS, HERMITAGE HOLDCO SAS</p> <p><b>Président de FDM MANAGEMENT SAS, président de HERMITAGE HOLDCO SAS, président (jusqu'au 24/01/2018) :</b> ALLIANCE ET COMPAGNIE SAS, SOCIETE LILLOISE D'INVESTISEMENT HOTELIER (SAS)</p> <p><b>Président de FDM GESTION, gérant commandité de FONCIERE DES MURS, président :</b> SAS SAMOËNS</p> <p><b>Gérant :</b> FONCIERE MANON (SARL), LOIRE (SARL), FDM GESTION IMMOBILIERE (SNC), SCI ROSACE</p> <p><b>Administrateur de sociétés anonymes belges :</b> AIRPORT GARDEN HOTEL, EXCO HOTEL KVK, INVEST HOTEL KVK, FONCIERE VIELSALM, SUNPARKS DE HAAN, SUNPARKS OOSTDUINKERKE, FONCIERE KEMPENSE MEREN, FONCIERE NO BRUGES CENTRE, FONCIERE NO BRUXELLES GRAND PLACE, FONCIERE IB BRUGES CENTRE, FONCIERE IB BRUXELLES AEROPORT, FONCIERE IB BRUXELLES GRAND PLACE, FONCIERE GAND OPERA, FONCIERE GAND CENTRE, FONCIERE BRUXELLES EXPO ATOMIUM, FONCIERE ANTWERP CENTRE, FONCIERE NO BRUXELLES AEROPORT, TULIPE HOLDING Belgique, NARCISSE HOLDING Belgique, FONCIERE BRUGGE STATION, FONCIERE BRUXELLES SUD, FONCIERE LOUVAIN CENTRE, FONCIERE LIEGE, FONCIERE BRUXELLES AEROPORT, FONCIERE BRUXELLES TOUR NOIRE, FONCIERE LOUVAIN, FONCIERE MALINES, FONCIERE BRUXELLES GARE CENTRALE, FONCIERE NAMUR</p> <p><b>Directeur Général des sociétés allemandes :</b> IRIS BERLIN GMBH, IRIS ESSEN BOCHUM GMBH, IRIS FRANKFURT GMBH, IRIS GENERAL PARTNER GMBH, IRIS INVESTOR HOLDING GMBH, IRIS NURNBERG GMBH, IRIS STUTTGART GMBH, STAR BUDGET HOTEL GMBH, BRE/GH II BERLIN I INVESTOR GMBH, BRE/GH II BERLIN II INVESTOR GMBH, BRE/GH II BERLIN III INVESTOR GMBH, BRE/GH II DRESDEN I INVESTOR GMBH, BRE/GH II DRESDEN II INVESTOR GMBH, BRE/GH II DRESDEN III INVESTOR GMBH, BRE/GH II DRESDEN IV INVESTOR GMBH, BRE/GH II DRESDEN V</p>
--	---



<p>INVESTOR GMBH, BRE/GH II ERFURT I INVESTOR GMBH, BRE/GH II LEIPZIG I INVESTOR GMBH, BRE/GH II LEIPZIG II INVESTOR GMBH</p> <p><b>Directeur des sociétés espagnoles :</b> INVESTMENT FDM ROCATIERRA S.L, BARDIOMAR S.L, TRADE CENTER HOTEL S.L.U</p> <p><b>Membre suppléant :</b> Comité de partenariat de FONCIERE DEVELOPPEMENT TOURISME (SPPICAV)</p> <p><b>Membre de comités :</b> Comité de partenariat de SAS SAMOËNS, Comité stratégique de IRIS HOLDING France SAS, Conseil de Gérance de SCI DAHLIA, Comité de partenariat de SCI HOTEL PORTE DOREE (jusqu'au 24/01/2018)</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p> <p><b>Administrateur :</b> IRIS INVEST 2010 (SPPICAV), CAMP INVEST (SPPICAV)</p> <p><b>Gérant de sociétés luxembourgeoises :</b> MARO LUX SARL, ROMA LUX</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p> <p><b>Gérant de société luxembourgeoises :</b> MURDELUX SARL (fin en 2013), BENI STABILI HOTEL SARL (fin en 2013), B&amp;B INVEST LUX 1 SARL (fin en 2013), B&amp;B INVEST LUX 2 SARL (fin en 2013) B&amp;B INVEST LUX 3 SARL (fin en 2013), LHM HOLDING LUX (SARL) (fin 23/05/2017), LHM PROPCO LUX (SARL) (fin 23/05/2017), FDM M LUX (SARL) (fin 23/05/2017), ROCK-LUX (fin 23/05/2017)</p> <p><b>Président Directeur Général :</b> LA RESIDENCE DU CLOITRE SA (du 29/04/2016 au 25/08/2016), SOCIETE LILLOISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER (jusqu'au 31/03/2017)</p> <p><b>Président :</b> MILAUMA (SAS) (fin en 2013), SAS SAMOËNS (du 02/03/2016 au 12/05/2016)</p> <p><b>Gérant :</b> FONCIERE DES REGIONS PROPERTY (SNC) (fin en 2015), SCI HOTEL PORTE DOREE (fin en 2015), SOCIETE FONCIERE DE SANTE – SFS (SARL) (fin en 2013), FONCIAGE (SARL) (fin en 2013), MEDI 5000 (SARL) (fin en 2013), SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ACTIFONCIER (jusqu'au 30/09/2016)</p> <p><b>Président de FDM GESTION, gérant commandité de FONCIERE DES MURS, gérant :</b> SCI KERINOU IMMOBILIER (fin en 2014), SCI PONTLIEUE TIRONNEAU (fin en 2014), SCI CASTEL IMMO (fin en 2014), SCI DE LA NOUE (fin en 2014), SOCIETE NOUVELLE LACEPEDE (SCI) (fin en 2014), SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES 105 ET 107 AVENUE VICTOR HUGO A BOULOGNE (fin en 2014), SCI NOUVELLE VICTOR HUGO (fin en 2014), PRESTIGE HOTEL FREJUS (SCI) (fin en 2013) SCI MAMILAU (fin en 2012), SCI SAINT MANDRIER (fin en 2012), PRESTIGE HOTEL MARCQ EN BAROEUL (jusqu'au 29/12/2016), PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY (SCI) (jusqu'au 29/12/2016), SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MIMOSAS (jusqu'au 31/12/2016)</p> <p><b>Gérant de FONCIAGE, gérant :</b> SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MIMOSAS (fin en 2013), SCI KERINOU IMMOBILIER (fin en 2013), PRESTIGE HOTEL MARCQ EN BAROEUL (SCI) (fin en 2013), PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY (SCI) (fin en 2013), PRESTIGE HOTEL FREJUS (SCI) (fin en 2013)</p> <p><b>Directeur :</b> FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SAS) (jusqu'au 2 février 2015), PORTMURS SA (société de droit portugais) (fin en 2013)</p> <p><b>Directeur Général de Foncière Europe Logistique, président :</b> GARONOR FRANCE III (SAS) (fin 2014)</p> <p><b>Directeur Général de Foncière Europe Logistique, gérant :</b> SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY – IPB (SCI) (jusqu'au 02/02/2015), IMMOPORA (SCI) (jusqu'au 02/02/2015), SCI BOLLENE LOGISTIQUE (jusqu'au 02/02/2015), SCI BOLLENE LOGISTIQUE T4 (jusqu'au 02/02/2015), FEL Holding GmbH &amp; Co. Verwaltungs KG–(jusqu'au 02/02/2015), SNC GARONOR MELUN 7 (fin en 2014)</p>

<p style="text-align: center;"><b>Christophe KULLMANN</b></p> <p>Né le 15 octobre 1965 à Metz (57000) Nationalité française Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber – 75116 PARIS</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Directeur Général de Foncière des Régions</p> <p><b>Biographie :</b> Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction financière d'Immobilier Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction financière. A la tête de Foncière des Régions depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration. Depuis 2015, il est également Administrateur Délégué de Beni Stabili, filiale de Foncière des Régions en Italie. Depuis 2012, Christophe Kullmann est Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), l'association professionnelle du secteur immobilier coté français. Il est par ailleurs membre du Conseil d'Administration de l'EPRA et membre-fondateur de la Fondation Palladio.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 :</b> 2 264</p>	<p><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p> <p><b>Président du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination :</b> AG du 30 novembre 2004 <b>Date de renouvellement :</b> AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat :</b> AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>
	<p><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p> <p><b>Directeur Général :</b> FONCIERE DES REGIONS (SA), société cotée</p> <p><b>Président du Conseil de Surveillance :</b> FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b> IMMEO SE (société européenne de droit allemand)</p> <p><b>Administrateur :</b> FONCIERE DES REGIONS (SA), société cotée, FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SA)</p> <p><b>Administrateur délégué :</b> BENI STABILI S.p.a SIIQ, société cotée italienne</p> <p><b>Gérant :</b> GFR KLEBER (SARL)</p> <p><b>Représentant légal de Foncière des Régions, président :</b> TECHNICAL (SAS)</p> <p><b>Représentant légal de Foncière des Régions, gérant :</b> SCI ESPLANADE BELVEDERE II, SCI RAPHAEL, SCI LE PONANT 1986, SCI OMEGA A, SCI OMEGA C, SCI RUHL COTE D'AZUR, SCI LATECOERE, SCI LATECOERE 2, SCI LENOVILLA, SCI 11 PLACE DE L'EUROPE, SCI MEUDON SAULNIER, SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS, SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN, SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS (depuis le 07/12/2017)</p> <p><b>Président du Comité Stratégique :</b> FDM MANAGEMENT SAS (jusqu'au 24/01/2018)</p> <p><b>Membre du Comité des Nominations et Rémunérations :</b> FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée jusqu'au 29/12/2017</p> <p><b>Membre du Comité Exécutif et d'Investissement :</b> BENI STABILI S.p.a SIIQ, société cotée italienne</p>
	<p><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p> <p><b>Président du Conseil d'Administration :</b> FSIF (Syndicat professionnel)</p> <p><b>Administrateur :</b> IEIF (Association)</p>
	<p><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p> <p><b>Président :</b> FDR 3 (SAS) (fin en 2013)</p> <p><b>Administrateur :</b> BENI STABILI S.p.A SIIQ, société cotée italienne (fin en 2015), IPD France SAS (fin en 2013)</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b> IMMEO AG, société allemande (changement de forme d'AG en SE le 27/05/2015), IMMEO WOHNEN GmbH, société allemande (changement de forme de GmbH en AG le 02/05/2014)</p> <p><b>Membre du Comité d'Audit :</b> FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée (fin en 2015)</p> <p><b>Représentant légal de Foncière des Régions, président :</b> GFR BLERIOT SAS (fin en 2014)</p> <p><b>Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant :</b> SCI TOSTEL (fin en 2014), SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER (fin en 2014)</p> <p><b>Représentant légal de Foncière des Régions, président de GFR BLERIOT, gérant :</b> SCI 1 RUE DE VERDUN (fin en 2014), SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2014), SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (fin en 2014)</p> <p><b>Représentant permanent de REPUBLIQUE (anciennement dénommée URBIS PARK), administrateur :</b> BP 3000 (SA) (fin en 2016)</p> <p><b>Membre du bureau exécutif :</b> EPRA (fin 2017)</p>

<p style="text-align: center;"><b>Olivier ESTÈVE</b></p> <p>Né le 18 septembre 1964 à Alger (Algérie) Nationalité française Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber – 75116 PARIS</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Directeur Général délégué de Foncière des Régions</p> <p><b>Biographie :</b> Olivier Estève est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Foncière des Régions en septembre 2002. Après avoir été Directeur immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire, il supervise aujourd'hui l'ensemble des activités Bureaux de Foncière des Régions (développement, asset management, property management). Olivier Estève est membre du Comité de Direction et Directeur Général Délégué de Foncière des Régions.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 :</b> 790</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> <b>Président du Comité d'Investissement</b></p> <p><b>Date de nomination :</b> Conseil de Surveillance du 6 avril 2011 <b>Date de renouvellement :</b> AG du 16 avril 2014 et du 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat :</b> AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p> <p><b>Directeur Général Délégué :</b> FONCIERE DES REGIONS (SA), société cotée</p> <p><b>Président :</b> FDR 2 (SAS)</p> <p><b>Président du Conseil d'Administration :</b> OFFICE CB 21 (SPPICAV)</p> <p><b>Président Directeur Général :</b> REPUBLIQUE (SA)</p> <p><b>Représentant permanent de FDR 2, Administrateur :</b> FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA) (jusqu'au 22/01/2018)</p> <p><b>Président du Comité d'Investissement :</b> FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée</p> <p><b>Membre du Comité d'investissement :</b> FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA) (jusqu'au 22/01/2018)</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b> FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée, IMMEO SE (Société Européenne de droit allemand)</p> <p><b>Gérant :</b> FONCIERE DES REGIONS DEVELOPPEMENT (SNC), GFR RAVINELLE (SARL), EUROMARSEILLE INVEST (EURL), SCI EUROMARSEILLE 1, SCI EUROMARSEILLE 2, FDR 4 (EURL), FDR 7 (EURL), FEDERATION (EURL), BGA TRANSACTION (SARL), FONCIERE MARGAUX (SARL), SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES, SARL DU 25-27 QUAI FELIX FAURE, SARL DU 106-110, RUE DES TROENES, TELIMOB PARIS SARL, IMEFA 127 (SCI), SCI ATLANTIS, SCI POMPIDOU METZ, SNC PALMER PLAGES, SCI PALMER MONTPELLIER, SCI DUAL CENTER, LENOPROMO (SNC), SCI CHARENTON, LATEPROMO (SNC) , PROMOMURS (SNC) , FDR PARTICIPATIONS (EURL) , SCI AVENUE DE LA MARNE , OMEGA B (SARL) , FONCIERE DES REGIONS PROPERTY (SNC) , SCI RUEIL B2, SCI RUEIL B3 B4 , SNC OPCO NEWWORK (depuis le 28/03/2017), SNC LE CLOS CHANTELOUP (depuis le 26/09/2017), SNC BORDEAUX LAC (depuis le 19/10/2017), SNC SULLY CHARTRES (depuis le 19/10/2017), SNC SUCY PARC (depuis le 19/10/2017), SNC GAMBETTA LE RAINCY (depuis le 19/10/2017), ORLY PROMO (SNC – depuis le 24/10/2017), SILEXPROMO (SNC – depuis le 26/10/2017), SCI DU 21 RUE JEAN GOUJON (depuis le 20/11/2017), SNC LA MARINA FREJUS (depuis le 04/12/2017), SNC VILLOUVETTE SAINT GERMAIN (depuis le 04/12/2017), SNC GAUGUIN ST OUEN L'AUTOMNE (depuis le 04/12/2017), SNC LE PRINTEMPS SARTROUVILLE (depuis le 04/12/2017), SNC NORMANDIE NIEMEN BOBIGNY (depuis le 04/12/2017)</p> <p><b>Représentant légal de FEDERATION, Gérant :</b> FEDERIMMO (SCI)</p> <p><b>Représentant légal de TELIMOB PARIS SARL, Gérant :</b> TELIMOB EST SNC, TELIMOB NORD SNC, TELIMOB OUEST SNC, TELIMOB PACA SNC, TELIMOB PARIS SNC, TELIMOB RHONE ALPES SNC, TELIMOB SUD OUEST SNC</p> <p><b>Représentant légal de FONCIERE MARGAUX, Gérant :</b> SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN , SCI DU 2 RUE DE L'ILL , SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY, SCI DU 8 RUE M. PAUL, SCI DU 10 BIS ET 11 A 13 ALLEE DES TANNEURS, SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO, SCI DU 32 AVENUE P. GRENIER, SCI DU 35/37 RUE LOUIS GUERIN, SCI DU 40 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU, SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR, SCI DU 682 COURS DE LA LIBERATION, SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE</p> <p><b>Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 1, Gérant :</b> SCI EUROMARSEILLE BL, SCI EUROMARSEILLE BI, SCI EUROMARSEILLE BH, SCI EUROMARSEILLE BH2</p> <p><b>Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 2, Gérant :</b> SCI EUROMARSEILLE PK, SCI</p>
---	---

	<p>EUROMARSEILLE H</p> <p><b>Représentant légal de REPUBLIQUE, Président :</b> SOCIETE DU PARC TRINITE D'ESTIENNE D'ORVES (SAS)</p> <p><b>Représentant légal de REPUBLIQUE, Gérant :</b> GESPAR (SC), PARKING DE LA COMEDIE (SNC), PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE (SNC)</p>
	<b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b>
	Néant
	<b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b>
	<p><b>Président du Conseil d'Administration :</b> REPUBLIQUE (SA), (fin en 2016), BP 3000 (SA) (jusqu'au 20/12/2016)</p> <p><b>Président du Comité d'Investissement :</b> REPUBLIQUE (SA) (jusqu'au 29/12/2017)</p> <p><b>Président :</b> FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SAS) (fin en 2016)</p> <p><b>Administrateur :</b> ULYSSE TREFONDS (SA), société belge (fin en 2015), SUNPARKS TREFONDS (SA), société belge (fin en 2015), IRIS TREFONDS (SA), société belge (fin en 2015), BENI STABILI S.p.a SIIQ, société cotée italienne (fin en 2013)</p> <p><b>Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance :</b> ALTAREA (SCA), société cotée (fin en 2013)</p> <p><b>Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur :</b> TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) (fin en 2014)</p> <p><b>Représentant permanent de FDR 3, administrateur :</b> FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (fin en 2013)</p> <p><b>Gérant :</b> SNC FONCIERE PALMER (jusqu'au 29/12/2017), EURL LANGUEDOC 34 (jusqu'au 30/11/2017), SNC PALMER TRANSACTIONS (jusqu'au 31/10/2017), SCI EUROMARSEILLE 3 (jusqu'au 16/10/2017), SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY (jusqu'au 31/03/2017), GFCR (SC) (fin en 2016), ABERDEEN BALANCED France HOLDING 3 (SARL) (fin en 2015), GFR BLERIOT (SARL) (fin en 2015) FDR 6 (EURL) (fin en 2015), FDR 5 (EURL) (fin en 2015), FONCIERE ELECTIMMO (SARL) (fin en 2014) SCI 11 PLACE DE L'EUROPE (fin en 2013), FR IMMO (SARL) (fin en 2013)</p> <p><b>Représentant légal de FONCIERE ELECTIMMO, gérant :</b> SCI DU 10 BIS ET 11 A 13 ALLEE DES TANNEURS (fin en 2014), SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR (fin en 2014), SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE (fin en 2014), SCI DU 32 AVENUE P. GRENIER (fin en 2014), SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO (fin en 2014), SCI DU 11 AVENUE DE SULLY (fin en 2014), SCI DU 682 COURS DE LA LIBERATION (fin en 2014), SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY (fin en 2014), SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN (fin en 2014), SCI DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE (fin en 2014), SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2014), SCI DU 35/37 RUE LOUIS GUERIN (fin en 2014), SCI DU 2 RUE DE L'ILL (fin en 2014), SCI DU 8 RUE M. PAUL (fin en 2014), SCI DU 40 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU (fin en 2014), SCI DU 2 RUE DE VERDUN (fin en 2014), SCI DU 2 BOULEVARD DOCTEUR CATTENOZ (fin en 2013), SCI DU 4 RUE I. NEWTON (fin en 2013), SCI DU 8 RUE DE BOUTEVILLE (fin en 2013)</p> <p><b>Représentant légal de FONCIERE MARGAUX, gérant :</b> SCI DU 11 AVENUE DE SULLY (jusqu'au 29/12/2017), SNC DU 9 RUE DES CUIRASSIERS (jusqu'au 07/12/2017), SNC DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE (fin en 2016), SCI DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE (changement de forme en 2015), SCI 2 RUE DE VERDUN (fin en 2016)</p> <p><b>Représentant légal de GFR BLERIOT, gérant :</b> SCI DU 1 RUE DE VERDUN (fin en 2014), SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2015), SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (fin en 2015)</p> <p><b>Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 2, gérant :</b> SCI EUROMARSEILLE M (jusqu'au 30/09/2017)</p>

	<p><b>Représentant légal de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, gérant :</b> IMMOPORA (SCI) (fin en 2016), SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOLLENE LOGISTIQUE fin en 2016), SCI BOLLENE LOGISTIQUE T4 (fin en 2016)</p> <p><b>Président :</b> GFR SERVICES (SAS) (fin en 2015), FONCIERE DES REGIONS DEVELOPPEMENT (SAS) (changement de forme en 2013)</p>
--	---

<p style="text-align: center;"><b>Françoise DEBRUS</b></p> <p>Née le 19 avril 1960 à Paris (12<sup>e</sup>) Nationalité française Adresse professionnelle : 16/18 boulevard de Vaugirard – 75724 PARIS Cedex 15</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Directeur des Investissements de Crédit Agricole Assurances</p> <p><b>Biographie :</b> Françoise DEBRUS est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon. Entrée en 1987 dans le groupe Crédit Agricole, elle occupait depuis janvier 2005 les fonctions de Directeur Financier de la Caisse Régionale de l'Île de France. Elle a rejoint Crédit Agricole Assurances en mars 2009 en qualité de Directeur des Investissements.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 :</b> 6</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> <b>Président du Comité d'Audit</b></p> <p><b>Date de nomination :</b> Conseil de Surveillance du 8 avril 2009 <b>Date de renouvellement :</b> AG du 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat :</b> AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b> FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b> ALTAREA (SCA), société cotée</p> <p><b>Représentant permanent de PREDICA, administrateur :</b> KORIAN MEDICA, société cotée, AEROPORT DE PARIS, société cotée</p> <p><b>Censeur :</b> FREY SA, société cotée</p> <p><b>Administrateur :</b> FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée (jusqu'au 1/02/2016), BENI STABILI, société cotée de droit étranger (jusqu'au 1/02/2016)</p> <p><b>Représentant permanent de PREDICA, membre du Conseil d'Administration :</b> EUROSIC (SA), société cotée (jusqu'au 29/08/2017), GENERALE DE SANTE, société cotée (fin en janvier 2016)</p> <p><b>Représentant permanent :</b> FONCIERE PARIS France, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION</p> <p><b>Représentant permanent de PREDICA, administrateur :</b> RAMSAY SANTE (SA) (fin en 2015), MEDICA SA (fin en 2014)</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p> <p><b>Représentant permanent :</b> FONCIERE PARIS France, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION, MEDICA, RAMSAY SANTE, GENERALE DE SANTE</p> <p><b>Administrateur :</b> FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, BENI STABILI (société cotée italienne)</p>
---	---

<p style="text-align: center;"><b>FONCIERE DES REGIONS</b></p> <p>18, avenue François Mitterrand, 57000 METZ R.C.S. de METZ 364 800 060</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 43 907 730</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 24 janvier 2018</b> : 44 642 805</p>	<b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b>
	<p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : AG du 30 novembre 2004 <b>Date de renouvellement</b> : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>
	<b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b>
	<p><b>Administrateur</b> : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), REPUBLIQUE (SA)</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée</p> <p><b>Président</b> : TECHNICAL (SAS)</p> <p><b>Gérant</b> : SCI ESPLANADE BELVEDERE II, SCI RAPHAEL, SCI LE PONANT 1986, SCI OMEGA A, SCI OMEGA C, SCI RUHL COTE D'AZUR, SCI LENOVILLA, SCI LATECOERE, SCI LATECOERE 2, SCI MEUDON SAULNIER, SCI 11 PLACE DE L'EUROPE, SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS, SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN, SNC CŒUR D'ORLY PROMOTIONS, SNC DU 9 RUE DES CUIRASSIERS (depuis le 07/12/2017)</p>
	<b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b>
	Néant
	<b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b>
	<p><b>Administrateur</b> : TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) (fin en 2014)</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : ALTAREA SCA, société cotée (fin en 2013)</p> <p><b>Président</b> : GFR BLERIoT SAS (fin en 2014)</p> <p><b>Gérant</b> : SCI TOSTEL (fin en 2014), SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER (fin en 2014)</p> <p><b>Président de GFR BLERIoT, Gérant</b> : SCI DU 1 RUE DE VERDUN (fin en 2014), SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2014), SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (fin en 2014)</p>

<p style="text-align: center;"><b>Audrey CAMUS</b></p> <p>Née le 2 juin 1975 à Montreuil sous Bois Nationalité française Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber - 75116 PARIS</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Directeur du Développement de Foncière des Régions</p> <p><b>Biographie :</b> Audrey Camus est Directrice du Développement de Foncière des Régions depuis 2010. Elle a rejoint Foncière des Régions fin 2007, en qualité de Directrice de Projets, après avoir exercé, pendant près de 10 ans, les postes de responsable de projet, puis directrice des grands projets au sein d'Icade, et celui de directrice de projets chez ING Real Estate Development.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 0</p>	<b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b>
	<p><b>Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : 23 janvier 2014 <b>Date de renouvellement</b> : AG du 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>
	<b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b>
	<p><b>Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance :</b> FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</p>
	<b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b>
	Néant
	<b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b>
	Néant

<p style="text-align: center;"><b>FDR PARTICIPATIONS</b></p> <p>30 Avenue Kléber 75116 PARIS R.C.S. de PARIS 813 753 613</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 1</p>	<b>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</b>
	<p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : Conseil de Surveillance du 18 novembre 2015 <b>Date de renouvellement</b> : AG du 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019</p>
	<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</b>
	<p><b>Administrateur</b> : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), <b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée</p>
	<b>Mandats extérieurs au groupe :</b>
	Néant
	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b>
	Néant

<p style="text-align: center;"><b>Marion PIGNOL</b></p> <p>Née le 20 juillet 1983 à Melun Nationalité française Adresse professionnelle : Via Cornaggia 10, Milano, Italy</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Chief Corporate Officer de Beni Stabili</p> <p><b>Biographie :</b> Marion Pignol, âgée de 34 ans, est diplômée de l'ESSEC. Après avoir débuté sa carrière chez Natixis en financements structurés, elle entre chez Foncière des Régions en 2007 où elle occupe plusieurs postes financiers et opérationnels : analyste investissements Bureaux France, chargée de missions auprès du Directeur Général, Gérant immobilier et financier sur 4 portefeuilles hôteliers avant de devenir Secrétaire Général Adjoint en 2013. En tant que Secrétaire Général Adjoint de Foncière des Régions de 2014 à 2017, elle était en charge notamment de la Direction Juridique du groupe et de la Direction Développement durable, ainsi que membre du Comité de Direction. Aujourd'hui, elle est Chief Corporate Officer de Beni Stabili, foncière présente sur le marché italien, filiale de Foncière des Régions.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 0</p>	<b>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</b>
	<p><b>Représentant permanent de FDR PARTICIPATIONS, membre du Conseil de Surveillance</b> <b>Membre du Comité d'Audit</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : Conseil de Surveillance du 20 mars 2015 <b>Date de renouvellement</b> : AG du 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019</p>
	<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</b>
	<p><b>Représentant permanent de FDR PARTICIPATIONS, administrateur</b> : FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), <b>Représentant permanent de FDR PARTICIPATIONS, membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée <b>Membre du Comité d'audit</b> : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée</p>
	<b>Mandats extérieurs au groupe :</b>
	Néant
	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b>
	<p><b>Représentant permanent de GFR BLEROT, administrateur</b> : FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (fin en 2015) <b>Représentant permanent de GFR BLEROT, membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée (fin en 2015)</p>

<p style="text-align: center;"><b>GFR KLEBER</b></p> <p>30 Avenue Kléber 75116 Paris RCS PARIS 493 418 743</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 1</p>	<b>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</b>
	<p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : AG du 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019</p>
	<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</b>
	<p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</p>
	<b>Mandats extérieurs au groupe :</b>
	Néant
	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b>
	Néant

<p style="text-align: center;"><b>Marielle SEEGMULLER</b></p> <p>Née le 17 octobre 1972 à Saint Brieuc Nationalité française Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber-75116 PARIS</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Directrice des Opérations de Foncière des Régions</p> <p><b>Biographie :</b> Diplômée de l'Ecole Supérieure de Commerce de Reims, Marielle Seegmuller détient également un Executive MBA de HEC et est titulaire du DESCF. Dotée de près de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, Marielle Seegmuller était en poste chez GE Real Estate depuis 1997, où elle a notamment été responsable de différentes activités en France et en Europe (Participations, Business Développement, Arbitrages...) puis en charge de la Direction de la plateforme française. Depuis septembre 2016, Marielle Seegmuller occupe le poste de Directrice des Opérations chez Foncière des Régions. A ce titre, elle pilote notamment les activités d'asset et de property management en France. Marielle Seegmuller est membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 0</p>	<b>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</b>
	<p><b>Représentant permanent de GFR Kleber, membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019</p>
	<b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</b>
	<p><b>Représentant permanent de GFR Kleber, membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</p> <p><b>Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur</b> : FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA)(jusqu'au 22/01/2018)</p>
	<b>Mandats extérieurs au groupe :</b>
	Néant
	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b>
	<p><b>Président</b> : GE Real Estate France Management SAS</p> <p><b>Représentant permanent de Sophie Conseil, membre du Conseil de surveillance</b> : GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise SAS</p> <p><b>Membre du Conseil de surveillance</b> : GE Capital Equipement Finance, GE Facto France, Capital France Hotel SCA</p> <p><b>Directeur général</b> : GEREIM SAS</p>



<p style="text-align: center;"><b>PREDICA</b></p> <p>50/56 rue de la Procession – 75015 PARIS RCS PARIS 334 028 123</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 13 220 725</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 24 janvier 2018</b> : 15 501 730</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : AG du 30 novembre 2004 <b>Date de renouvellement</b> : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</p> <p><b>Administrateur</b> : FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée, B2 HOTEL INVEST OPCCI</p>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p> <p><b>Administrateur</b> : AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI), FONDS NOUVEL Investissement 1 SICAV, FONDS NOUVEL Investissement 2 SICAV, FONDS STRATEGIQUE DE PARTICIPATION SICAV, AEROPORT DE PARIS SA (société cotée), GECINA (SA, société cotée), RAMSAY GENERALE DE SANTE (SA, société cotée), SANEF (SA, société cotée), MESSIDOR OPCI, FREY (SA, société cotée), EUROSIC (SA, société cotée), LA MEDICALE DE FRANCE (SA), CAAM MONE CASH (SICAV), PREDICA HABITATION (OPCI), PREDICA BUREAUX (OPCI), PREDICA COMMERCES (OPCI), KORIAN MEDICA (SA, société cotée), RIVER OUEST OPCI, CAA COMMERCES 2 OPCI, LOUVRESSES DEVELOPMENT I SAS, PATRIMOINE ET COMMERCE SCA, CARMILA, PREVISEO OBSEQUES, LESICA, CA LIFE GREECE, B IMMOBILIER, SOPRESA, OFELIA</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : ALTAREA (SCA, société cotée), EFFI INVEST II SCA, EFFI INVEST I SCA, INTERFIMO (SA), UNIPIERRE ASSURANCE (SCPI), OFELIA SAS, SOPRESA SA, CA GRANDS CRUS, PREIM HAELTHCARE,</p> <p><b>Co-Gérant</b> : PREDICARE (SARL)</p> <p><b>Censeur</b> : SIPAREX Associés SA, TIVANA France Holding (SAS)</p>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : LION (SCPI)</p> <p><b>Administrateur</b> : REPUBLIQUE (SA) (jusqu'au 29/12/2017), FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA, société cotée) (jusqu'au 22/11/2017), LOGISTIS</p> <p><b>Président</b> : CITADEL, CITADEL HOLDING</p>

<p><b>Emmanuel CHABAS</b></p> <p>Né le 8 décembre 1976 à Boulogne Billancourt (92100) Nationalité française Adresse professionnelle : 16/18 boulevard de Vaugirard – 75724 PARIS Cedex 15</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Responsable des placements immobiliers de Crédit Agricole Assurances</p> <p><b>Biographie :</b> Emmanuel CHABAS est diplômé de l'ESSEC. Il a débuté sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du groupe BNP PARIBAS en 2001. Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que responsable des acquisitions immobilières. Depuis septembre 2015, il occupe le poste de Responsable des Placements Immobiliers de Crédit Agricole Assurances.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 :</b> 0</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p> <p><b>Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance</b> <b>Membre du Comité d'Investissement</b></p> <p><b>Date de nomination :</b> 17 février 2016 <b>Date de renouvellement :</b> AG du 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat :</b> AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p> <p><b>Représentant permanent de PREDICA, administrateur :</b> B2 HOTEL INVEST (OPPCI)</p> <p><b>Représentant permanent de PREDICA, membre du Conseil de Surveillance :</b> FONCIÈRE DES MURS (SCA, société cotée)</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b> IMMEO SE (Société Européenne)</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p> <p><b>Représentant Permanent de Predica, administrateur :</b> OPCI CAA COMMERCES 2, OPCI PREDICA BUREAUX, SCI FREY RETAIL VILLEBON, ALTA BLUE, CARMILA</p> <p><b>Président du Conseil d'Administration :</b> CAMP INVEST OPPCI, IRIS INVEST OPPCI, OPCI MESSIDOR, SA FONCIERE HYPERSUD</p> <p><b>Membre du Comité Stratégique :</b> FDM MANAGEMENT SAS, HEART OF LA DEFENSE</p> <p><b>Membre du Comité Hôtelier :</b> FFSA, devenue FFA (Fédération Française de l'Assurance), syndicat professionnel</p> <p><b>Membre du Comité de Supervision :</b> ICADE SANTE SAS</p> <p><b>Membre :</b> ADVISORY COMMITTEE du fonds Ardian</p> <p><b>Gérant :</b> SCI MONTPARNASSE COTENTIN, SCI DAHLIA, SCI DS CAMPUS, SCI NEW VELIZY, SCI IMEFA 1, SCI IMEFA 2, SCI IMEFA 3, SCI IMEFA 4, SCI IMEFA 5, SCI IMEFA 6, SCI IMEFA 8, SCI IMEFA 9, SCI IMEFA 10, SCI IMEFA 11, SCI IMEFA 12, SCI IMEFA 13, SCI IMEFA 16, SCI IMEFA 17, SCI IMEFA 18, SCI IMEFA 20, SCI IMEFA 22, SCI IMEFA 25, SCI IMEFA 32, SCI IMEFA 33, SCI IMEFA 34, SCI IMEFA 35, SCI IMEFA 36, SCI IMEFA 37, SCI IMEFA 38, SCI IMEFA 39, SCI IMEFA 42, SCI IMEFA 43, SCI IMEFA 44, SCI IMEFA 45, SCI IMEFA 47, SCI IMEFA 48, SCI IMEFA 49, SCI IMEFA 50, SCI IMEFA 51, SCI IMEFA 52, SCI IMEFA 53, SCI IMEFA 54, SCI IMEFA 57, SCI IMEFA 58, SCI IMEFA 60, SCI IMEFA 61, SCI IMEFA 62, SCI IMEFA 63, SCI IMEFA 64, SCI IMEFA 66, SCI IMEFA 67, SCI IMEFA 68, SCI IMEFA 69, SCI IMEFA 72, SCI IMEFA 73, SCI IMEFA 74, SCI IMEFA 76, SCI IMEFA 77, SCI IMEFA 78, SCI IMEFA 79, SCI IMEFA 80, SCI IMEFA 81, SCI IMEFA 82, SCI IMEFA 83, SCI IMEFA 84, SCI IMEFA 85, SCI IMEFA 89, SCI IMEFA 91, SCI IMEFA 92, SCI IMEFA 96, SCI IMEFA 97, SCI IMEFA 98, SCI IMEFA 99, SCI IMEFA 100, SCI IMEFA 101, SCI IMEFA 102, SCI IMEFA 103, SCI IMEFA 104, SCI IMEFA 105, SCI IMEFA 107, SCI IMEFA 108, SCI IMEFA 109, SCI IMEFA 110, SCI IMEFA 112, SCI IMEFA 113, SCI IMEFA 115, SCI IMEFA 116, SCI IMEFA 117, SCI IMEFA 118, SCI IMEFA 120, SCI IMEFA 121, SCI IMEFA 122, SCI IMEFA 123, SCI IMEFA 126, SCI IMEFA 128, SCI IMEFA 129, SCI IMEFA 131, SCI IMEFA 132, SCI IMEFA 140, SCI IMEFA 148, SCI IMEFA 149, SCI IMEFA 150, SCI IMEFA 155, SCI LYON TONY GARNIER (ex IMEFA156), SCI VILLEURBANNE LA SOIE ILOT H (ex IMEFA157), SCI IMEFA 158, SCI IMEFA 159, SCI IMEFA 161, SCI IMEFA 162, SCI IMEFA 163, SCI IMEFA 164, SCI IMEFA 165, SCI HDP BUREAUX (ex IMEFA 166), SCI HDP HOTEL (ex IMEFA 167), SCI HDP LA HALLE (ex IMEFA 168), SCI IMEFA 169, SCI IMEFA 170, SCI IMEFA 171, SCI IMEFA 172, SCI IMEFA 173, SCI IMEFA 174, SCI IMEFA 175, SCI IMEFA 176, SCI IMEFA 177, SCI IMEFA 178, SCI IMEFA 179, SCI IMEFA 180, SCI IMEFA 181, SCI IMEFA 182, SCI IMEFA 183, SCI IMEFA 184, SCI IMEFA 185, SCI IMEFA 186, SCI IMEFA 187, SCI IMEFA 188, SCI IMEFA 189, SCI IMEFA 190, SCI FEDERALE PEREIRE VICTOIRE, SCI FEDERLOG, SCI FEDER LONDRES, SCI FEDERALE VILLIERS, SCI GRENIER VELLEFAUX, SCI MEDIBUREAUX, SCI MEDIC HABITATION, SCI VICQ D'AZIR VELLEFAUX, SCI VICQ NEUILLY, SCI FEDERPIERRE, SCI LONGCHAMP MONTEVIDEO, SCI FEDERPIERRE MICHAL, SCI FEDERPIERRE CAULAINCOURT, SCI FEDERPIERREUNIVERSITE, SCI FEDERPIERRE CAPUCINES, SCI 1-3 PLACE VALHUBERT, SCI VILLAGE VICTOR HUGO</p> <p><b>Président :</b> SAS FRANCIMMO HOTEL, IRIS HOLDING France SAS, SAS HOLDING EUROMARSEILLE, SAS RESICO, SAS CAA RESIDENCE SENIORS</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b> SAS PREIM HEALTHCARE, UNIPIERRE ASSURANCE, PATRIMOINE ET COMMERCE</p> <p><b>Administrateur :</b> OPCI LAPILLUS 1 , SA FONCIERE HYPERSUD, METEORE ITALY SRL, METEORE GREECE SA, METEORE ALCALA, SILTEL SA (droit Portugais)</p>
--	--

	<b>Président du Comité de Partenariat</b> : SCI DAHLIA, IRIS HOLDING France SAS
	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b>  <b>Représentant Permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur</b> : Health Property Fund 1 (OPPCI), Shopping Property Fund 1 (OPPCI), Diversipierre (OPPCI), FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée jusqu'au 29 décembre 2017

<p style="text-align: center;"><b>ACM VIE SA</b></p> <p>34 rue du Wacken 67000 STRASBOURG RCS STRASBOURG 332 377 597</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 5 483 232</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 24 janvier 2018</b> : 8 426 466</p>	<p><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : AG du 30 novembre 2004 <b>Date de renouvellement</b> : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>
	<p><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p> <p><b>Administrateur</b> : FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée.</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</p>
	<p><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p> <p><b>Administrateur</b> : FONCIERE MASSENA (SA), SERENIS ASSURANCES SA, ACM GIE, Assurance du Crédit Mutuel Services SA, ACM RE SA, AGRUPACION ACMI SA, AMGEN SEGUROS, GACM Espagne, VALINVEST GESTION</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : SCPI CMCIC Pierre Investissement, SCPI CREDIT MUTUEL PIERRE 1, SCPI SELECTPIERRE 1, SCPI LOGIPIERRE 1, SCPI LOGIPIERRE 3</p> <p><b>Membre du Comité d'Audit</b> : GACM Espagne SA, AMGEN, Atlantis Vida, Agrupacion AMCI, AMSYR</p>
	<p><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p> <p><b>Administrateur</b> : PARTNERS ASSURANCES SA (société étrangère) (jusqu'au 9 mars 2017), KORIAN SA, société cotée (fin en mars 2014), FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée (fin en 2013), FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> ARRDTs DE PARIS, société cotée (fusion absorption le 21 avril 2015), SERENIS VIE SA, (fusion absorption par ACM VIE), ACMN IARD</p>

<p style="text-align: center;"><b>François MORRISSON</b></p> <p>Né le 22 juin 1965 à Levallois-Perret (92300) Nationalité Française Adresse : 42 rue des Mathurins 75008 PARIS</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Gérant Actions (Assurances du Crédit Mutuel)</p> <p><b>Biographie :</b> François MORRISSON est titulaire d'un DESS de finance de l'Université Paris-IX, Dauphine et d'un diplôme d'analyste financier (Chartered Financial Analyst). Il exerce depuis 2001 en tant que gérant actions au sein des Assurances du Crédit Mutuel. Auparavant, François Morriçon a exercé les fonctions de gérant obligataire chez Invesco (1997-2000) et au Crédit Lyonnais (1994-1996).</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 0</p>	<p><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p> <p><b>Représentant permanent d'ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : Conseil de Surveillance du 6 avril 2011 <b>Date de renouvellement</b> : AG du 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>
	<p><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p> <p><b>Représentant permanent d'ACM VIE, membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</p>
	<p><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p> <p>Néant</p>
	<p><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p> <p><b>Administrateur</b> : B2 HOTEL INVEST OPPCI (fin en 2014), EUROSIC SA, société cotée</p>

<p style="text-align: center;"><b>GENERALI VIE</b></p> <p>2, rue Pillet Will – 75009 PARIS RCS PARIS 602 062 481</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 9 045 516</p>	<p><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p>
	<p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : AG du 30 novembre 2004 <b>Date de renouvellement</b> : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>
	<p><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p>
	<p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</p>
	<p><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p>
	<p><b>Administrateur</b> : GENERALI IARD SA, GENERALI LUXEMBOURG SA, société de droit étranger GFA Caraïbes, SICAV PALATINE MEDITERRANEA, MERCIALYS SA, OBJECTIF SELECTION, FONDS NOUVEL INVESTISSEMENT 1, FONDS NOUVEL INVESTISSEMENT 2, RISQUE ET SERENITE, RECONNAISSANCE EUROPE, ASSOCIATION POUR LA LOCATION DU MONCEY – BEEOTOP, IMMEO SE (société européenne)</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT</p> <p><b>Représentant permanent de</b> : CARTE BLANCHE</p> <p><b>Censeur de</b> : FONDS LOGEMENT INTERMEDIAIRE SICAV</p>
	<p><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p>
	<p><b>Président</b> : HAUSSMANN INVESTISSEMENT SAS (jusqu'au 30/06/2017)</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : SCPI ROCHER PIERRE 1, SCPI GENERALI HABITAT (fin en 2015)</p> <p><b>Administrateur</b> : EUROP ASSISTANCE HOLDING SA (jusqu'au 6/06/2017), EXPERT ET FINANCES SA (jusqu'au 27/04/2017), FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée (jusqu'au 22/11/2017), FONCIERE DE PARIS SIIC (société cotée), GENERALI GERANCE, EURO SEPT/DIX ANS, GENERALI TRÉSORERIE, GENERALI ACTIONS PLUS (SICAV), EURO ACTIONS, SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS, SICAV GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES (SAS), FAIRVIEW SMALL CAPS (SICAV), MERCIALYS (société cotée), COFITEM-COFIMUR</p> <p><b>Censeur de</b> : MERCIALYS (société cotée)</p>

<p style="text-align: center;"><b>Sébastien PEZET</b></p> <p>Né le 19 août 1975 à Rodez (12000) Nationalité française Adresse professionnelle : 2, rue Pillet Will – 75009 PARIS</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Responsable en France de GENERALI REAL ESTATE S.p.A</p> <p><b>Biographie :</b> Sébastien PEZET est titulaire d'une maîtrise d'économie appliquée à l'audit financier et à la stratégie d'entreprise de l'université de DAUPHINE, d'un DESS d'ingénierie immobilière et d'un DECF. Il a débuté sa carrière en 2000 chez Archon Group. Il a ensuite rejoint Generali en 2002. Depuis juillet 2015, il occupe le poste de Responsable en France de GENERALI REAL ESTATE S.p.A.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 0</p>	<p><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p>
	<p><b>Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du Conseil de Surveillance Membre du Comité d'Investissement</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : Conseil de Surveillance du 18 novembre 2008 <b>Date de renouvellement</b> : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>
	<p><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p>
	<p><b>Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</p>
	<p><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p>
	<p><b>Responsable en France de</b> : Generali Real Estate S.p.a</p> <p><b>Président du Conseil d'administration et Administrateur</b> : OFI GR1, OFI GB 1, SPPICAV, GENERALI RESIDENTIEL, SPPICAV GENERALI BUREAUX, IMMOBILIERE COMMERCIALE DES INDES ORIENTALES « IMMOCIO »</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : SA ANF Immobilier</p> <p><b>Représentant permanent de Generali Iard, membre et administrateur de</b> : Association pour la location du Moncey – BEEOTOP (depuis le 28/02/2017)</p>

	<p><b>Représentant de Generali Real Estate, administrateur de :</b> Fédération des Sociétés immobilière et Foncière</p> <p><b>Représentant de Generali à la FFA :</b> Comité Immobilier Economique et Financier</p>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b> IMMEO SE, Société Européenne (fin le 28/01/2016)</p> <p><b>Représentant permanent de Generali France Assurances, membre de l'Association pour la location du Moncey :</b> BEEOTOP (jusqu'au 12/08/2016)</p> <p><b>Représentant permanent de GENERALI VIE, administrateur :</b> FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA cotée (fin en 2015)</p> <p><b>Gérant de (jusqu'au 21 décembre 2015) :</b> SCI 18/20 Paix, SCI 42 rue Notre Dame des Victoires, SCI 54 Avenue Hoche, SCI Berges de Seine, SCI Commerces Paris, SCI Generali Carnot, SCI Generali Pyramides, SCI Generali Wagram, SCI Font Romeu Neige et Soleil, SC Novatis, SCI Iris La Défense, SCI Commerces Régions, SCI Le Moncey, SCI Du Coq, SCI Parcolog Isle D'abeau 2, SCI Bureau Paris, SCI Thiers Lyon, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy Novatis, SCI Landy Wilo, SCI Generali Reaumur, SCI Le Dufy, SCI Cogipar, SCI PARCOLOG Lille Henin Beaumont 2, SCI Parcolog Mitry Mory, SCI Eureka Nanterre, SCI Illiade Massy, SCI Beaune Logistique 1, SCI Parcolog Marly, SCI Parcolog Combs la Ville 1, SCI PARCOLOG Isle d'Abeau 1, SCI PARCOLOG Bordeaux Cestas, SCI PARCOLOG LOGISTIQUE Maisonneuve 2, SCI PARCOLOG LOGISTIQUE Maisonneuve 3, SCI PARCOLOG Isle d'Abeau 3, SCI PARC LOGISTIQUE Maisonneuve 1, SCI PARC LOGISTIQUE Maisonneuve 4, SCI PARCOLOG Gondreville Fontenoy 2, SARL PARCOLOG Lyon Isle d'Abeau Gestion, SCI PARCOLOG Messageries, SCI GENERALI COMMERCE I, SCI GENERALI COMMERCE II, SCI GENERALI LOGISTIQUE</p> <p><b>Gérant :</b> SCI Generali Pierre, SCI Parcolog Dagneux, SCI PARCOLOG Orchies, SCI Haussmann 50 Generali, SCI Generali Le Franklin</p> <p><b>Président :</b> Suresnes Immobilier, Lonthenes</p> <p><b>Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de :</b> IMMEO AG (société européenne), FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (société cotée)</p> <p><b>Représentant permanent de Generali France Assurances de :</b> BEEOTOP</p>

<p style="text-align: center;"><b>CARDIF ASSURANCE VIE</b></p> <p>1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS R.C.S. PARIS 732 028 154</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017</b> : 8 588 060</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 24 janvier 2018</b> : 11 531 294</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : Conseil de Surveillance du 19 février 2008 <b>Date de renouvellement</b> : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée, IMMEO SE (société européenne)</p> <p><b>Membre du Comité stratégique</b> : FDM MANAGEMENT SAS (jusqu'au 24 janvier 2018)</p>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p> <p><b>Administrateur</b> : AEW IMMOCOMMERCIAL SPPICAV, BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE SPPICAV, CARMILA SA, société cotée, FREY SA, société cotée, POWERHOUSE HABITAT SAS, SHOPPING PROPERTY FUND 1 SPPICAV, HEALTH PROPERTY FUND 1 SPPICAV, CARDIF EL DJAZAIR (société par action de droit algérien), ASSU-VIE SOCIETE FRANCAISE D'ASSURANCE SUR LA VIE SA, SICAV CARDIF TRESORERIE</p> <p><b>Censeur</b> : BNP PARIBAS REPM France SAS</p> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b> : BNP PARIBAS REIM France SA, OPERA RENDEMENT SCPI, France INVESTIPIERRE SCPI, CAPIMMO SCI, DAUCHEZ SA, CFH SA, PLACEMENT CILOGER 3 SCPI, FLI SCI, PREIM HEALTHCARE SAS, ACCES VALEUR PIERRE SCPI, PWH SPPICAV SAS, HEMISPHERE SCI, PLEIN AIR PROPERTY FUND SPPICAV</p> <p><b>Gérant</b> : SCI CARDIF LOGEMENTS, SCI BNP PARIBAS PIERRE I, SCI BNP PARIBAS PIERRE II, SC CARDIMMO, SC COROSA, SCI DEFENSE ETOILE, SCI DEFENSE VENDOME, SCI ETOILE DU NORD, SCI RUE MOUSSORGSKI, SCI ODYSSEE, SCI PARIS COURS DE VINCENNES, SCI PANTIN LES MOULINS, SCI REUIL CAUDRON, SCI RUEIL ARIANE, SCI VALEUR PIERRE EPARGNE, SCI 68/70 RUE DE LAGNY MONTREUIL, SCI BOBIGNY JEAN ROSTAND, SCI SAINT DENIS JADE, SCI SAINT DENIS LANDY, SCI FONTENAY PLAISANCE, SCI NANTERRE GUILLERAIES, SCI NANTES CARNOT, SCI CLICHY NUOVO, SCI CITYLIGHT BOULOGNE, SCI SAINT DENIS MITTERRAND, SCI VILLEURBANNE STALINGRAD, SCI LE MANS GARE, SCI PARIS BATIGNOLLES, SNC LES RESIDENCES</p>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p> <p><b>Administrateur</b> : FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT - FDL (SA), société cotée (jusqu'au 22/11/2017), OFFICE FRANÇAIS DE PREVOYANCE FUNERAIRE, CARDIF PINNACLE INSURANCE MANAGEMENT SERVICES plc, PINNACLE INSURANCE plc, CARDIF PINACLE INSURANCE HOLDINGS plc</p> <p><b>Membre du Comité des Rémunérations</b> : FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT - FDL (SA), société cotée (jusqu'au 22/11/2017)</p>

<p style="text-align: center;"><b>Nathalie ROBIN</b></p> <p>Née le 19 novembre 1962 à Paris (75012) Nationalité française Adresse professionnelle : 8 rue du Port – 92728 NANTERRE CEDEX</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Directeur Immobilier BNP Paribas Cardif</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p> <p><b>Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance</b> <b>Membre du Comité d'Audit</b> <b>Membre du Comité d'Investissement</b></p> <p><b>Date de nomination</b> : Conseil de Surveillance du 19 février 2008 <b>Date de renouvellement</b> : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 <b>Date d'expiration du mandat</b> : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>
--	---

<p><b>Biographie :</b> Nathalie ROBIN est titulaire d'un DESS de Droit Immobilier et exerce les fonctions de Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif (suite au rapprochement de BNP et de Paribas) depuis 2001. Auparavant elle exerçait les fonctions de directeur immobilier de Natio Vie (groupe BNP) entre 1989 et 2001.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 :</b> 0</p>	<p><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p>
	<p><b>Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de Surveillance :</b> FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée, IMMEO SE (société Européenne)</p> <p><b>Membre du Comité Stratégique :</b> FDM MANAGEMENT SAS (jusqu'au 24 janvier 2018)</p>
	<p><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p>
	<p><b>Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur :</b> AEW IMMOCOMMERCIAL SPPICAV, POWERHOUSE HABITAT SAS, CARMILA SA, BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE SPPICAV, FREY SA</p> <p><b>Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de Surveillance :</b> BNP PARIBAS REIM France SA, OPERA RENDEMENT SCPI, France INVESTIPIERRE SCPI, CAPIMMO SCI, DAUCHEZ SA, CFH SA, PLACEMENT CILOGER 3 SCPI, FLI SCI, PREIM HEALTHCARE SAS, ACCES VALEUR PIERRE SCPI, PWH SPPICAV SAS, HEMISPHERE SCI, PLEIN AIR PROPERTY FUND SPPICAV</p> <p><b>Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Comité de supervision :</b> ICADE SANTE SAS</p> <p><b>Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, Censeur :</b> BNP PARIBAS REPM France SAS</p> <p><b>Représentant permanent de CARDIMMO, administrateur :</b> HIGH STREET RETAIL SAS SPPICAV</p>
	<p><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p>
	<p><b>Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur :</b> FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (jusqu'au 22/11/2017)</p>

<p style="text-align: center;"><b>Jean LUCHET</b></p> <p>Né le 12 juin 1944 à Casteljaloux (47700) Nationalité française Adresse : 400 Venedey Hameau de Bayonne – 26230 GRIGNAN</p> <p><b>Fonction principale exercée :</b> Président de l'association APEG</p> <p><b>Biographie :</b> Jean LUCHET est diplômé de l'Institut des Sciences Politiques de Paris, de l'Institut d'Administration des Entreprises et licencié en droit. Après une carrière au sein d'une banque spécialisée dans l'immobilier (BHE) et dans une entreprise de promotion immobilière (Rhonalcop), Jean Luchet a rejoint Accor en 1987 jusqu'en juillet 2008, date à laquelle il a pris sa retraite. Jean Luchet a été chargé de la définition et de la mise en œuvre de la politique d'externalisation des actifs hôteliers de Accor.</p> <p><b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 :</b> 10</p>	<p><b><u>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :</u></b></p>
	<p><b>Membre du Conseil de Surveillance</b></p> <p><b>Date de nomination :</b> AG du 8 avril 2009 <b>Date de renouvellement :</b> AG des 4 avril 2012 et 10 avril 2015 <b>Date d'expiration du mandat :</b> AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>
	<p><b><u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u></b></p>
	<p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b> FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</p>
	<p><b><u>Mandats extérieurs au groupe :</u></b></p>
	<p><b>Président :</b> APEG (Association)</p>
	<p><b><u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u></b></p>
	<p>Néant</p>



#### **4.2.5. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES A LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES**

Ces modalités sont décrites aux articles 19 à 22 des statuts de la société. La participation des actionnaires aux Assemblées Générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

A l'issue de chaque Assemblée Générale, la société publie sur son site internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

##### **4.2.5.1. Convocation – admission – quorum – majorité**

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le Conseil de Surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des statuts. Les convocations sont faites dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

Les Assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées Générales sont présidées par le Gérant ou par l'un des Gérants, s'ils sont plusieurs, sauf si l'Assemblée est convoquée par le Conseil de Surveillance, auquel cas elle est présidée par le Président de ce Conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. En cas de convocation par une autre personne spécialement habilitée par la loi, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'Assemblée, celle-ci élit son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

À chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues par la loi.

Toute copie ou extrait d'un procès-verbal devra être certifié par l'un des gérants, par le président du Conseil de Surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

Aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée Générale Ordinaire sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités à l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de Surveillance. Les délibérations des Assemblées Générales Ordinaires sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette Assemblée.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Par exception, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité des commandités. Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

##### **4.2.5.2. Droit de vote**

Chaque actionnaire a un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires et par le nu-propiétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

#### **4.2.6. PUBLICATION DES INFORMATIONS PREVUES A L'ARTICLE L. 225-37-5 DU CODE DE COMMERCE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

- Structure du capital :

Les renseignements relatifs à la structure du capital de Foncière des Murs sont présentés dans le rapport de gestion de la Société.

- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote :

L'article 8 des statuts de la Société prévoit pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

En outre, l'article 9bis des statuts prévoit également une obligation de déclaration à la société de tout franchissement de seuil de 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R.233-1 du Code de commerce.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration, 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.

L'article L.233-14 al. 1 du Code de commerce dispose que l'actionnaire qui n'aurait pas procédé régulièrement aux déclarations prévues aux I, II, VI et VII de l'article L.233-7 est privé des droits de vote attachés à ces actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. Dans les mêmes

conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

- Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce :

Ces éléments sont exposés au 1.9 du rapport de gestion.

- Titres comportant des droits de contrôle spéciaux :

Néant

- Mécanisme de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat salarié :

Néant

- Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :

Les sociétés Foncière des Régions, ACM Vie, Predica, Pacifica et Generali Vie sont liées par un pacte d'actionnaires conclu le 29 novembre 2004 pour une durée de 5 ans, renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant chaque période successive de renouvellement. Le pacte prévoit un droit de première offre dans le cas où une partie souhaiterait céder tout ou partie de ses actions de la société dans la mesure où les actions dont la cession est envisagée seraient constitutives d'un bloc. Dans cette hypothèse, les autres investisseurs bénéficieraient d'un délai de 10 jours à compter de la réception de la notification adressée par l'investisseur souhaitant céder ses titres pour, séparément ou conjointement, transmettre à l'investisseur sortant une offre d'acquisition portant sur le bloc de titres dont le transfert est envisagé.

Le pacte prévoit également un engagement de discussion de bonne foi dans le cas où une partie au pacte souhaiterait procéder à une cession sur le marché de tout ou partie de ses actions de la société représentant au moins 1% du capital de la société. Dans cette hypothèse il s'engage à informer par avance les autres parties de ses intentions et, si nécessaire, à se rapprocher et à discuter de bonne foi avec les autres Investisseurs dans l'objectif d'éviter toutes démarches de nature à perturber le bon fonctionnement du marché.

- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de surveillance ainsi qu'à la modification des statuts :

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société en commandite par actions.

- Pouvoirs du Gérant en matière d'émission ou de rachat d'actions :

La synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 7 avril 2017 relatives aux augmentations de capital est présentée au 4.2.8 ci-après.

L'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 a autorisé le Gérant (16<sup>ème</sup> résolution) en vue de l'achat par la Société de ses propres actions : il est proposé à l'Assemblée Générale Mixte convoquée pour le 6 avril 2018 de remplacer cette autorisation par une nouvelle autorisation ayant le même objet.

- Accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société :

Les contrats de financement de Foncière des Murs, en tant qu'emprunteur, sont généralement assortis de clauses de changement de contrôle, lequel est défini comme la perte du contrôle de Foncière des Murs par Foncière des Régions. Ces clauses permettent aux établissements prêteurs d'exiger le remboursement de la dette en cas d'occurrence d'un changement de contrôle.

- Accords prévoyant des indemnités par les membres du Conseil de Surveillance ou les salariés en cas de démission ou de licenciement sans cause réelle et sérieuse ou si l'emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange :

Néant

#### **4.2.7. CONVENTIONS DE L'ARTICLE L.225-37-4 DERNIER ALINEA DU CODE DE COMMERCE**

Conformément à l'article L.225-37-4 2° du Code de commerce, nous vous précisons qu'aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2017, directement et par personne interposée, entre d'une part, un dirigeant, un administrateur ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de la société, et une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% du capital de la société, étant précisé que les stipulations de l'article susmentionné excluent de son champ d'application les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

#### **4.2.8. SYNTHÈSE DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce, est présentée ci-dessous la synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires en date du 7 avril 2017 relatives aux augmentations de capital :

**CONTROLE DE LA SOCIETE**  
Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise

	<b>Validité de la délégation</b>	<b>Utilisation de la délégation</b>
<b>Délégation accordée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017</b>		
Autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal de 32 300 000 €. (17 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juin 2019	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la société par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant maximal nominal de 148 000 000 € et autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières fixé à 1 000 000 000 €. (19 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juin 2019	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions et/ou des valeurs mobilières de la société donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant maximal nominal de 44 500 000 €. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (20 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juin 2019	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant maximal nominal de 44 500 000 € et autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (21 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juin 2019	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (23 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juin 2019	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 44 500 000 €. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (24 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juin 2019	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 500 000 €. (25 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juin 2019	Néant

# 5 RENSEIGNEMENTS ET GESTION

<b>5.1</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL</b>	<b>226</b>
5.1.1	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	226
5.1.2	Renseignements de caractère général concernant le capital	227
5.1.3	Actionnariat de la société	229
<b>5.2</b>	<b>PRESENTATION DE LA SOCIETE</b>	<b>232</b>
5.2.1	Historique	232
5.2.2	Organigramme du groupe au 31 décembre 2017	232
<b>5.3</b>	<b>ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>234</b>
5.3.1	Direction (article 10 des statuts)	234
5.3.2	Pouvoirs et rémunération du gérant (articles 10, 11 à 14 des statuts)	234
5.3.3	Conseil de Surveillance (articles 12 à 15 des statuts)	234
5.3.4	Commissaires aux comptes	237
<b>5.4</b>	<b>RESPONSABLE DU DOCUMENT</b>	<b>238</b>
5.4.1	Responsable du document	238
5.4.2	Attestation du responsable	238
5.4.3	Informations financières historiques	238
<b>5.5</b>	<b>DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF)</b>	<b>239</b>
5.5.1	Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site internet de l'AMF et sur le site internet de Foncière des Murs	239
5.5.2	Publications au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires)	240
<b>5.6</b>	<b>RAPPORT CONDENSE DES EXPERTS</b>	<b>241</b>
5.6.1	Contexte général de la mission	241
5.6.2	Conditions de réalisation	241
5.6.3	Juste valeur globale	242
5.6.4	Observations générales	243

## 5.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

### 5.1.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

#### 5.1.1.1. Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Foncière des Murs

#### 5.1.1.2. Forme juridique (article 1 des statuts)

Constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'Administration, Foncière des Murs a été transformée en société en commandite par actions lors de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 30 novembre 2004, qui a également décidé d'adopter la dénomination sociale : « Foncière des Murs » en lieu et place de la dénomination Ferrand et Renaud.

#### 5.1.1.3. Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social de la société est fixé au 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

#### 5.1.1.4. Registre du commerce et des sociétés

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895.

Le code APE de la société est : 6820B.

Son numéro Siret est le 955 515 895 00071.

#### 5.1.1.5. Marché de cotation des actions

Les actions Foncière des Murs (Code ISIN : FR0000060303) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris – Compartiment A.

Les obligations Foncière des Murs émises en novembre 2012 (Code ISIN : FR0011352806), et en mai 2015 (Code ISIN : FR0012741072), sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

#### 5.1.1.6. Nationalité

La société est soumise au droit français.

#### 5.1.1.7. Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été constituée en 1900. La durée de la société, qui devait expirer le 31 décembre 1949, a été prorogée de 90 ans, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 mai 1941, elle prendra donc fin le 31 décembre 2039, sauf liquidation anticipée ou prorogation.

#### 5.1.1.8. Objet social (article 3 des statuts)

Foncière des Murs a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- À titre principal :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés notamment au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement ;
  - la construction d'immeubles affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers ;
  - l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail ;
  - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif et /ou commercial affecté au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- À titre accessoire :
  - directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
  - indirectement, l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur de la santé, des loisirs et l'hébergement au sens large.
- À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société.
- Et plus généralement

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres ;
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

#### 5.1.1.9. Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Au siège social : 30, avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01 58 97 52 37)

Sur le site internet : [www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)

Sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

#### 5.1.1.10. Droits des commanditaires

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par le droit commun.

#### 5.1.1.11. Droits et statut des associés commandités (article 18 des statuts)

L'unique associé commandité de la société, également gérant de la société, est la société FDM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber 75016 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 450 140 298.

Les droits des commandités sont régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes. Aux termes de l'article 20 4) des statuts : « À l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de Surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée Générale Ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite Assemblée Générale Ordinaire. »

Aux termes de l'article 21 3) des statuts : « Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci ».

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

L'associé commanditaire et gérant est indéfiniment et solidairement responsable du passif social.

#### 5.1.1.12. Exercice social (article 23 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de 12 mois qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

#### 5.1.1.13. Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à 500 000 euros qui est versée à l'associé commandité. Ce dividende préciputaire est cumulatif. Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les actionnaires commanditaires, étant précisé que, conformément au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotée ("SIIC") pour lequel la société Foncière des Murs a opté, les bénéfices exonérés provenant de la location d'immeubles et de dividendes de sociétés ayant opté pour le régime SIIC sont obligatoirement distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation à hauteur, respectivement, de 95% et 100% et ceux provenant de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime SIIC à hauteur de 60% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

#### 5.1.1.14. Assemblées Générales

Ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, chapitre 4.2 du présent Document.

#### Franchissement de seuils statutaires (article 9 bis des statuts)

Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seul ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R.233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

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 Générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, 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.

### 5.1.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

#### 5.1.2.1. Forme des actions – identification des actionnaires (article 8 des statuts)

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

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième (1/10) du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

Le registre des titres nominatifs est détenu par CM-CIC Market Solutions.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

La société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires.

### 5.1.2.2. Cession des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur. La cession des actions s'opère, à l'égard de la société et des tiers, par un virement de compte à compte.

### 5.1.2.3. Droits et obligations attachés aux actions (article 9 des statuts)

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

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

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

Chaque action donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les statuts.

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

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

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

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

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

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

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

#### 5.1.2.4. Conditions de modification du capital social (article 7 des statuts)

Les autorisations de modification du capital social sont exposées dans le rapport de gestion.

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital doit être décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le Conseil de Surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la gérance aux actionnaires.

L'assemblée des actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

#### 5.1.2.5. Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

#### 5.1.2.6. Autres titres donnant accès au capital

Néant.

#### 5.1.2.7. Autorisation d'augmentation du capital

Le tableau des délégations en cours en matière d'augmentation du capital social de la société accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 8 avril 2017 figure dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 4.2.8.

#### 5.1.2.8. Évolution du capital au cours des cinq dernières années

Le tableau d'évolution du capital social au cours des cinq derniers exercices figure dans le rapport de gestion, au paragraphe 1.7.4.

### 5.1.3. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

La répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est présentée dans le rapport de gestion au paragraphe 1.7.2.

#### 5.1.3.1. Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2017

Les principaux actionnaires ou groupe d'actionnaires sont présentés dans le rapport de gestion au paragraphe 1.7.1.

#### 5.1.3.2. Contrats importants

##### 5.1.3.2.1. Pactes d'actionnaires

###### **Pacte d'actionnaires entre Foncière des Régions, ACM Vie, Predica, Pacifica et Generali Vie**

À l'effet d'organiser leurs relations au sein de la société Foncière des Murs, Foncière des Régions, Predica, Pacifica, ACM Vie et Generali Vie ont signé, le 29 novembre 2004, un pacte d'actionnaires pour une durée de cinq (5) années renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant chaque période successive de renouvellement. Ce pacte rappelle les engagements d'apports en numéraire que les parties audit pacte se sont engagées à réaliser et en précise les modalités. Le pacte prévoit un droit de première offre dans le cas où une partie souhaiterait céder tout ou partie de ses actions de la société dans la mesure où les actions dont la cession est envisagée seraient constitutives d'un bloc. Dans cette hypothèse, les autres investisseurs bénéficieront d'un délai de 10 jours à compter de la réception de la notification adressée par l'investisseur souhaitant céder ses titres pour, séparément ou conjointement, transmettre à l'investisseur sortant une offre d'acquisition portant sur le bloc de titres dont le transfert est envisagé.

Le pacte prévoit également un engagement de discussion de bonne foi dans le cas où une partie au pacte souhaiterait procéder à une cession sur le marché de tout ou partie de ses actions de la société représentant au moins 1% du capital de la société. Dans cette hypothèse, il s'engage à informer par avance les autres parties de ses intentions et, si nécessaire, à se rapprocher et à discuter de bonne foi avec les autres investisseurs dans l'objectif d'éviter toutes démarches de nature à perturber le bon fonctionnement du marché. Les parties au pacte ont par ailleurs prévu de répartir entre elles les sièges au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs au prorata de leurs participations au capital de la société.

###### **Pacte d'associés entre Foncière des Murs et Predica**

Les sociétés Foncière des Murs et Predica ont conclu le 6 décembre 2010 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès du groupe AccorHotels de murs d'hôtels exploités en France, en Allemagne et en Belgique sous les enseignes Suite Novotel, Ibis budget, Ibis et Novotel. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement les actifs en France et par le biais d'une holding française qui détient indirectement les actifs en Allemagne et en Belgique. En conséquence, les parties ont organisé leurs relations au sein de chacune des holdings ainsi constituées. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la holding jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.



#### **Pacte d'actionnaires relatif au projet Pei entre Foncière des Murs et Predica et les entités du Crédit Agricole Assurances**

Les sociétés Foncière des Murs, Predica, Pacifica, IMEFA CENT DEUX, IMEFA QUATRE, IMEFA CENT VINGT HUIT ont conclu le 24 mai 2011 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès du groupe Louvre Hotels Group de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne Campanile. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement par l'intermédiaire de sa filiale Campeli l'ensemble des actifs. En conséquence, les parties ont organisé leurs relations au sein de l'OPCI Camp Invest et de sa filiale la société Campeli. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

#### **Pacte d'associés relatif au projet Dahlia entre Foncière des Murs, Predica et la SCI Holding Dahlia**

Les sociétés Foncière des Murs, Predica, et la SCI HOLDING DAHLIA ont conclu le 29 novembre 2011 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations en vue de la cession de murs d'hôtels, donnés en location au groupe AccorHotels et exploités en France sous les enseignes Ibis et Novotel, à une ou plusieurs entités détenues à hauteur de 80% par Predica et à hauteur de 20% par Foncière des Murs. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de la SCI DAHLIA jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération, sauf dérogations. Le Pacte prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité.

#### **Pacte d'actionnaires relatif à la société B2 Hotel Invest entre Foncière des Murs, Predica, Pacifica et les entités du groupe Crédit Agricole Assurances et ACM Vie**

Les sociétés Foncière des Murs, Loire, Foncière Manon, Predica, Pacifica, les entités du groupe Crédit Agricole Assurances, et Assurance du Crédit Mutuel Vie, société d'assurance mutuelle, ont conclu le 6 novembre 2012 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès d'ANF d'un portefeuille de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne B&B. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement par l'intermédiaire de FONCIERE B2 Hotel Invest l'ensemble des actifs. En conséquence, les parties ont souhaité organiser leurs relations au sein de l'OPCI B2 Hotel Invest. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date du Pacte et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

#### **Pacte d'actionnaires relatif à la société FDM Management SAS entre Foncière des Murs, Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Maro Lux SARL, Predica, Sogecap et Caisse des Dépôts et Consignations**

Les sociétés Foncière des Murs, Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Maro Lux SARL, Predica, Sogecap et Caisse des dépôts et consignation ont conclu le 4 juin 2015 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de la mise en place d'un partenariat stratégique dans le domaine de l'hôtellerie, ayant pour objet de procéder à différents investissements en vue de l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels. Ce partenariat est structuré sous la forme d'une société commune, la société FDM Management SAS. En conséquence, les parties ont souhaité organiser leurs relations au sein de FDM Management. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de la SAS pendant une période expirant le 31 décembre 2018 pour ce qui concerne Foncière des Murs, Cardif, ACM, Predica, Sogecap, CDC et leurs affiliés et expirant le 31 décembre 2020 pour Maro Lux SARL, mais admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

Ce pacte a pris fin le 24 janvier 2018 suite à la réalisation définitive de la fusion-absorption de la société FDM Management SAS par la Foncière des Murs.

#### **Pacte d'associé relatif à la société SCI Hotel Porte Dorée entre Foncière des Murs et Caisse des Dépôts et Consignations**

Les sociétés Foncière des Murs et Caisse des Dépôts et Consignations ont conclu le 18 décembre 2015 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations dans le cadre d'un partenariat consistant en la création d'une société commune ayant pour objet l'acquisition, la détention et l'exploitation par voie de location d'un hôtel à construire situé à Paris – Porte Dorée ayant vocation à être exploité par la société Motel One France sous l'enseigne Motel One. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de livraison de l'actif et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

Ce pacte a pris fin le 24 janvier 2018 suite à la réalisation définitive de l'apport par Caisse des Dépôts et Consignations des parts sociales de la SCI Hotel Porte Dorée à la société Foncière des Murs.

#### **Pacte d'associés relatif à la société SAS Samoëns entre Foncière des Murs et OPCI ACM Lagune en présence de SAS Samoëns et Assurance du Crédit Mutuel Vie**

Les sociétés Foncière des Murs et OPCI ACM Lagune ont conclu le 13 mai 2016 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations dans le cadre d'un partenariat consistant en la détention d'une société commune devant se porter acquéreur auprès de Club Méditerranée de l'assiette foncière sur laquelle sera édifié un village de vacances sur un terrain situé au lieu-dit "Plateau de Saix" sur la commune de Samoëns, qui sera exploité par le Club Méditerranée. Le village sera constitué de 420 chambres commerciales, 161 chambres chambres ou appartements destinés au personnel du Club Méditerranée ainsi que 222 emplacements de parkings. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la prise d'effet du bail commercial à conclure avec le Club Méditerranée et admet cependant des dérogations. Il prévoit également une clause de rendez vous à l'issue d'une période de dix années à compter de la prise d'effet du bail commercial.

Suite à la conclusion du Pacte d'associés relatif à la société Foncière Développement Tourisme conclu entre Foncières des Murs et Caisse des dépôts et Consignations en date du 21 septembre 2016, et à la cession par la société Foncière des Murs de l'intégralité de ses actions de la société Samoëns à la société Foncière Développement Tourisme en date du 29 septembre 2016, la société Foncière Développement Tourisme a adhéré à cette même date au Pacte d'associés initialement conclu en date du 13 mai 2016 entre Foncière des Murs et OPCI ACM Lagune et a ainsi accepté d'être irrévocablement lié par les obligations exposées dans le Pacte dans la même mesure que Foncière des Murs, et de respecter toutes les stipulations de celui-ci, comme si il avait été une partie d'origine agissant comme associé avec effet au 29 septembre 2016.

**Pacte d'associés relatif à la société Foncière Développement Tourisme entre Foncière des Murs et Caisse des Dépôts et Consignations, en présence de Foncière des Murs agissant pour le compte de Foncière Développement Tourisme et Ampère Gestion**

Les sociétés Foncière des Murs et Caisse des Dépôts et Consignations ont conclu le 21 septembre 2016 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations dans le cadre d'un partenariat consistant en la détention d'une société ayant vocation à investir dans un certain nombre de projets, consistant en l'acquisition, la gestion et la location de murs d'hôtels, de résidence de tourisme ou de villages de vacances situés à la montagne, en bord de mer ou dans des zones touristiques dynamiques. Ces projets sont soit des projets de construction, soit, pour ceux existants, des restructurations ou redéveloppements. Ces investissements sont réalisés exclusivement par l'intermédiaire de filiales dédiées. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres pendant une durée de sept (7) ans courant à compter de la conclusion du Pacte et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus et un droit de préemption des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'incessibilité. Le pacte prévoit également un droit de cession conjointe et un droit de sortie forcée.

#### 5.1.3.2.2. Autres contrats

**Emission d'un emprunt obligataire sécurisé de 255 M€**

La société a émis le 16 novembre 2012 un emprunt obligataire hypothécaire de 255 M€ auprès d'investisseurs institutionnels adossé à des actifs hôteliers loués à AccorHotels. Cette émission de 1 275 obligations d'une valeur nominale de 200 000 €, à échéance le 16 novembre 2019, offre un coupon de 3,6820%. Elle permet à Foncière des Murs de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financement et d'allongement de la maturité de la dette.

En décembre 2014, Foncière des Murs a rallongé de deux ans son obligation de 242 M€ sécurisée par des actifs hôteliers pour un coupon abaissé à 2,7540% à partir du 16 février 2015.

**Emission d'un emprunt obligataire par placement privé de 200 M€**

La société a émis le 29 mai 2015 un emprunt obligataire par placement privé de 200 M€ auprès d'investisseurs institutionnels. Cette émission de 2 000 obligations d'une valeur nominale de 100 000 €, à échéance le 29 mai 2023, offre un coupon de 2,218%.

#### 5.1.3.2.3. Principaux contrats financiers

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 "Renseignements Financiers" du présent document de référence.

## 5.2. Présentation de la société

### 5.2.1. HISTORIQUE

Créée en 1900, puis introduite en Bourse dès 1903, la société Établissements Ferrand et Renaud avait pour activité la fabrication de pâtes alimentaires et tous autres produits se rattachant à cette industrie.

En 1961, la société a apporté son fonds industriel et commercial aux sociétés nouvelles Régia-Scaramelli et Semoulerie de Bellevue, et l'ensemble immobilier constituant l'usine de Lyon à une société nouvelle. Suite à ces apports, elle est devenue une société holding.

Depuis 2001, date de la cession du dernier actif immobilier significatif, l'activité de Ferrand et Renaud se limitait à la détention d'une participation de 35% dans Oralia Investissements, société d'administration de biens et d'un portefeuille de valeurs mobilières.

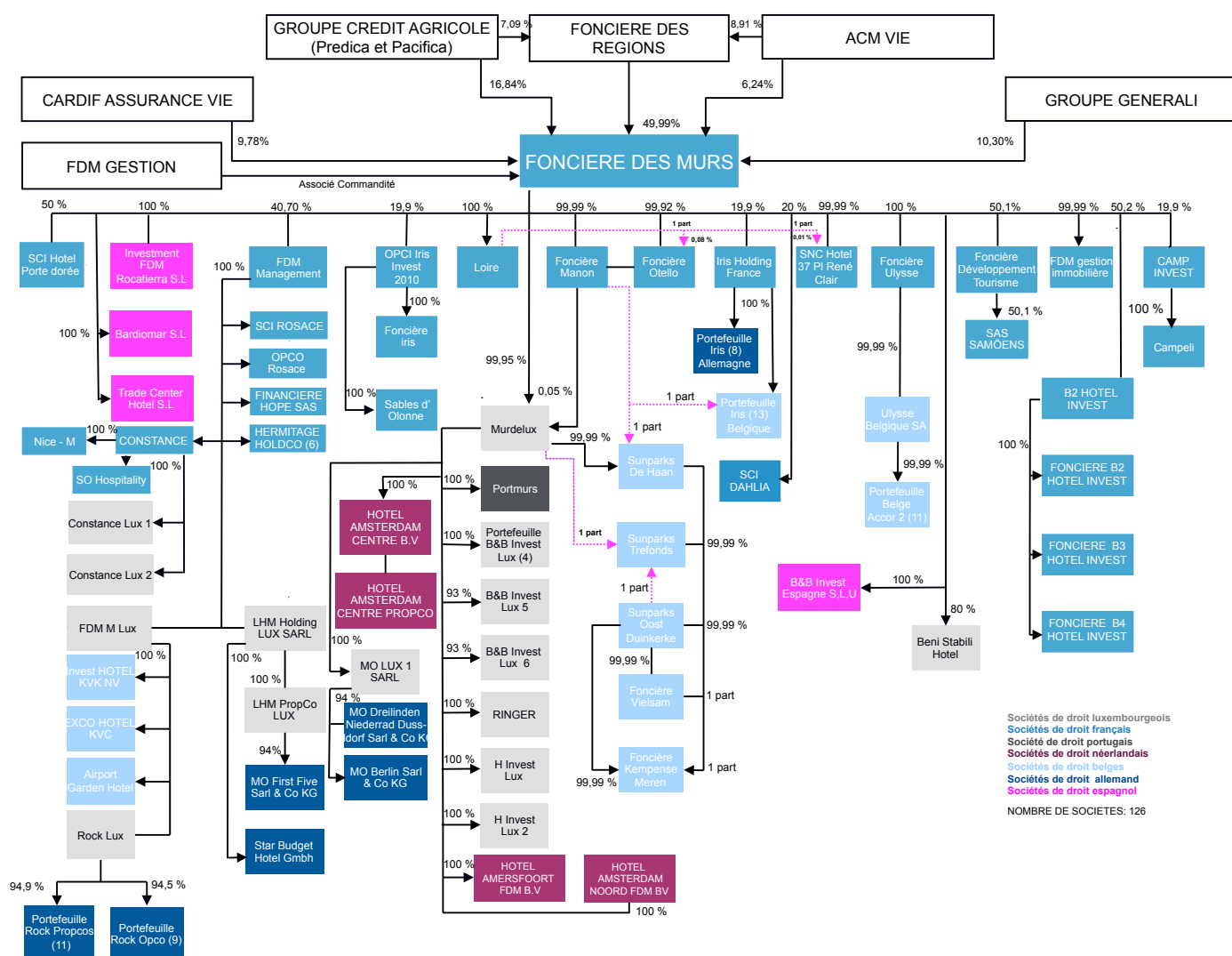
L'exercice 2004 de Ferrand et Renaud a été marqué par la cession de quelques actifs représentant une faible valeur unitaire mais surtout par la cession le 29 novembre 2004, de l'intégralité de la participation dans Oralia à son actionnaire majoritaire actuel pour une valeur de 11 480 433 euros et de sa filiale immobilière Foch à Monsieur Christian Baverey.

Le 30 novembre 2004, Ferrand et Renaud, devenu Foncière des Murs, a procédé à l'acquisition de la SCI Foncière des Murs. Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de redéploiement de la société vers une activité de société foncière spécialisée dans la détention longue durée de murs d'exploitation dans les secteurs de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large.

Au 31 décembre 2017, Foncière des Murs détient un patrimoine de 524 actifs d'une valeur d'expertise totale de 5,25 milliards d'euros (hors droits et en part totale), répartis en France et en Europe, dont 376 hôtels, 103 restaurants et 45 jardineries.

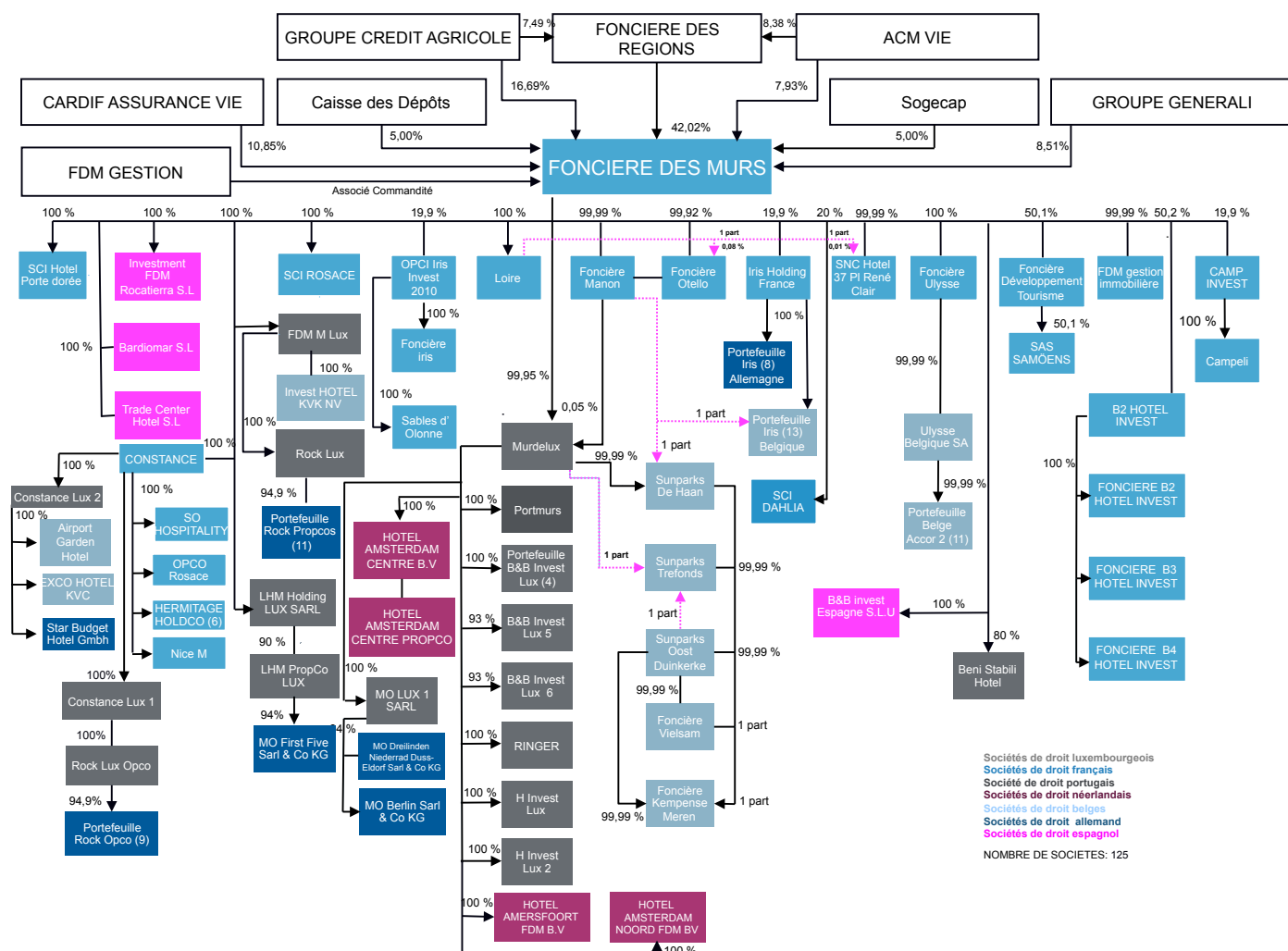
### 5.2.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 31 DECEMBRE 2017

L'organigramme de Foncière des Murs et ses filiales au 31 décembre 2017 est détaillé ci-dessous :



Suite à la réalisation définitive le 24 janvier 2018 de la fusion-absorption de la société FDM Management SAS par Foncière des Murs et de l'apport des titres de la SCI Hotel Porte Dorée par Caisse des Dépôts et Consignations à Foncière des Murs, l'organigramme de Foncière des Murs et ses filiales au 24 janvier 2018 est détaillé ci-après :

RENSEIGNEMENTS ET GESTION  
Présentation de la Société



Le pourcentage de détention et de droit de vote de Foncière des Murs envers ses filiales est identique. Seule la répartition du capital et des droits de vote des actionnaires de la société peut varier en fonction du nombre d'actions autodétenues (qui ne donnent pas droit de vote).

Nous vous précisons par ailleurs que :

- les principaux pactes d'actionnaires sont détaillés au 5.1.3.2.1
- le détail des transactions entre parties liées sont détaillées au 3.2.8.4 ; et
- le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au sein de la société figure au chapitre 3.9.

### Actionnaire majoritaire

Foncière des Régions détient depuis le 24 janvier 2018, 42,02% du capital de Foncière des Murs. Le tableau de répartition du capital de Foncière des Régions au 31 décembre 2017, ainsi que suite à la réalisation de l'augmentations de capital en date du 17 février 2018, est détaillé ci-dessous :

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	Au 31/12/2017		Au 17/02/2018	
	NOMBRE D' ACTIONS	%	NOMBRE D' ACTIONS	%
Groupe DELFIN	21 288 050	28,45	21 288 050	28,44
Groupe COVEA	6 333 741	8,46	5 846 147	7,81
Groupe CREDIT AGRICOLE	5 604 455	7,49	5 604 455	7,49
Groupe CM-CIC	6 583 381	8,80	6 269 881	8,38
BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE	880 691	1,18	880 691	1,18
FLOTTANT, NOMINATIFS ET AUTRES PORTEURS	34 083 640	45,55	34 892 966	46,60
AUTODÉTENTION	56 006	0,07	80 845	0,11
<b>TOTAL</b>	<b>74 829 964</b>	<b>100,00</b>	<b>74 863 035</b>	<b>100</b>

## 5.3. Administration, direction et Conseil de Surveillance

### 5.3.1. DIRECTION (ARTICLE 10 DES STATUTS)

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants. Le premier gérant, nommé pour une durée de six années est la société FDM Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber – 75116 PARIS immatriculée au RCS de Paris sous le n° 450 140 298.

Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, avec l'accord du Conseil de Surveillance ou, le cas échéant, de l'Assemblée.

La société FDM Gestion, nommée en qualité de premier Gérant de la société sera réputée démissionnaire d'office de ses fonctions de gérant dans le cas où elle cesserait d'être contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce par la société Foncière des Régions, sauf si le nouvel actionnaire de contrôle dudit gérant a été agréé par le Conseil de Surveillance.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement, ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants, ou au renouvellement du gérant unique. Toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités ; chaque gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

### 5.3.2. POUVOIRS ET RÉMUNÉRATION DU GÉRANT (ARTICLES 10, 11 A 14 DES STATUTS)

#### Pouvoirs du Gérant (articles 10 et 14 des statuts)

Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Il est à cet égard précisé que le Gérant de la société devra, aux termes de l'article 14 des statuts, obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, sur les opérations de souscription d'emprunts bancaires, d'achat d'immeubles ou de titres de participations, de désinvestissements et d'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté lorsque leur montant dépassera 10 millions d'euros.

#### Rémunération du Gérant (Article 11 des statuts)

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constatée au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence est l'indice au 31 décembre 2008.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

### 5.3.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLES 12 A 15 DES STATUTS)

La société est pourvue d'un Conseil de Surveillance de trois membres au moins choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandité ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de trois années au plus et chaque membre doit être propriétaire d'au moins une action de la société.

Il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée.

#### 5.3.3.1. Composition du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs

Le Conseil de Surveillance est composé de 11 membres, personnes physiques ou personnes morales, choisis parmi les actionnaires. La composition du Conseil de Surveillance ainsi que les curriculum vitae et les mandats et fonctions exercés par chacune de ces personnes figurent dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

#### 5.3.3.2. Fonctionnement du Conseil de Surveillance

##### 5.3.3.2.1. Pouvoirs du conseil (article 14 des statuts)

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société tel qu'il est prévu par la loi.

Il établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires. L'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, est requise préalablement à la mise en œuvre par le gérant des opérations suivantes :

- souscription d'emprunts bancaires
- achat d'immeubles ou de titres de participations
- désinvestissements
- octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté

lorsque leur montant dépassera 10 000 000 d'euros.

Lorsque leur montant n'excédera pas 50 000 000 d'euros, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance pourra intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des trois cinquièmes.

Il peut en outre, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Gérant à donner des garanties au nom de la société.

Le Conseil de Surveillance se réunit au moins quatre fois par an, à raison d'une fois par trimestre, le Gérant devant communiquer au Conseil de Surveillance les informations suivantes prenant en compte, le cas échéant, de manière consolidée les activités de la société et de ses filiales :

- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé, de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes consolidés
- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé ainsi que les prévisions annuelles de trésorerie de la société ainsi que la trésorerie consolidée de la société et de ses filiales
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le Conseil de Surveillance, et un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé.

Plus généralement, le Gérant devra communiquer au Conseil de Surveillance les mêmes documents que ceux mis à disposition des Commissaires aux comptes ainsi que tout document ou information que le Conseil de Surveillance pourrait raisonnablement demander.

L'accord préalable du Conseil de Surveillance est également requis pour la nomination ou le renouvellement de tout gérant à l'exception de la nomination du premier gérant.

Dans ce cadre, le Conseil de Surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le Conseil de Surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la société est dépourvue de gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les associés commandités, l'accord pourra être donné par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les associés commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

Au cas où l'accord du Conseil de Surveillance ou de l'Assemblée n'aurait pas été obtenu en application des paragraphes ci-dessus, le ou les commandités nommeront une troisième personne. À défaut d'accord du Conseil de Surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

#### 5.3.3.2.2. Réunions du Conseil (articles 13 et 14 des statuts)

Le Conseil se réunit aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de Surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

Les réunions peuvent être convoquées par le président du Conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres, ou par chacun des gérants et commandités de la société. Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Tout membre du Conseil de Surveillance peut se faire représenter par un autre membre du Conseil sur présentation d'un pouvoir exprès étant précisé qu'un membre du Conseil pourra représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du président sera prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil de Surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

#### 5.3.3.2.3. Devoirs des membres du Conseil de Surveillance (article 1.6 du règlement intérieur)

##### **Compétence**

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats.

##### **Détention d'actions**

Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement.

## Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'Autorité des Marchés Financiers les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 euros.

Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions de l'article L.226-10 du Code de commerce est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même Code.

## Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au président du Conseil, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou tout société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe.

Ces dispositions s'appliqueront notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société ou toute société de son groupe, un membre du Conseil ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil (ou de tout Comité) relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En cas de conflit d'intérêt permanent le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra présenter sa démission.

## Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux assemblées générales d'actionnaire.

## Devoir de confidentialité

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque personne assistant au Conseil sera astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité. Il devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce, conformément aux principes prévus par le Guide de prévention des délits d'initiés.

### 5.3.3.2.4. Composition du Conseil de Surveillance

La composition du Conseil de Surveillance ainsi que les mandats exercés par les mandataires sociaux et leur curriculum vitae sont présentés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

### 5.3.3.2.5. Déclarations relatives aux informations requises au titre de l'article 14.1 de l'annexe 1 du règlement (CE) n° 809/2004

Les mandataires sociaux de la société actuellement en fonction ont indiqué à la société :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des 5 dernières années au moins à leur rencontre ;
- qu'aucun d'eux n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins ;
- qu'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années (à l'exception des sociétés Cardif Assurance Vie<sup>17</sup> et Generali Vie<sup>18</sup>) ;
- ne pas avoir été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins.

### 5.3.3.2.6. Conflits d'intérêts – liens familiaux

Il n'existe pas de liens familiaux entre les membres composant le Conseil de Surveillance de Foncière des Murs.

En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance prévoit, dans son article 1.6.5., une procédure de prévention des conflits d'intérêts à l'occasion d'une réunion du Conseil ou d'un Comité.

<sup>17</sup> La société Cardif Assurance Vie a été condamnée par la commission des sanctions de l'APCR le 7 avril 2014 pour des contrats en desheréance.

<sup>18</sup> La société Generali Vie a été sanctionnée le 24 juillet 2015 par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (blâme et sanction pécuniaire de 5 millions d'euros) suite à un contrôle sur le dispositif de prévention du blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

### 5.3.3.2.7. Faits exceptionnels et litiges

A notre connaissance, au cours des douze derniers mois, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Foncière des Murs et de ses filiales.

## 5.3.4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 5.3.4.1. Commissaires aux comptes

	<b>Commissaires aux comptes</b>	<b>Date de nomination</b>	<b>Echéance du mandat</b>
<b>Titulaires</b>	<b>Cabinet Mazars</b> Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	30 novembre 2004 Renouvellement le 8 avril 2010 et le 8 avril 2016	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2021
	<b>ERNST &amp; YOUNG ET AUTRES</b> 1 / 2 Place des saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	11 avril 2013	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018
<b>Suppléants</b>	<b>Monsieur Cyrille Brouard</b> Tour Exaltis 61, Rue Henri-Regnault 92400 COURBEVOIE	6 avril 2005 Renouvellement le 8 avril 2010 et le 8 avril 2016	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2021
	<b>AUDITEX</b> 1 / 2 Place des saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	11 avril 2013	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018

### 5.3.4.2. Rémunération des Commissaires aux comptes

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 3.2.8.6 de l'annexe aux comptes consolidés.



## 5.4. Responsable du document

### 5.4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT

Monsieur Dominique OZANNE  
Président de FDM Gestion  
Gérant commandité

### 5.4.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

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

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 3 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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 document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, qui ne contiennent pas d'observations pour les exercices clos aux 31 décembre 2015 et 2016.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 figure paragraphe 3.3 du présent Document de référence. Il ne contient aucune observation.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 figure au paragraphe 3.6 du présent Document de référence. Il contient une observation attirant l'attention sur la note « 3.5.2.8 Instruments dérivés » de l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application du règlement ANC n° 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Fait à Paris, le 05 mars 2018

Monsieur Dominique OZANNE  
Président de FDM GESTION  
Gérant commandité

Personne responsable de l'information financière

### 5.4.3. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Document de référence :

- Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 121 à 159 du document de référence de l'exercice 2016 déposé auprès de l'AMF en date du 21 février 2017 sous le numéro D.17-0101.
- Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 119 à 157 du document de référence de l'exercice 2015 déposé auprès de l'AMF en date du 10 mars 2016 sous le numéro D.16-0130.

La réconciliation IFRS et EPRA est intervenue lors de la première année de communication sous le format EPRA, en 2010. Elle est disponible en page 154 du document de référence 2010. Aucune modification n'est intervenue dans les retraitements depuis cette réconciliation.

Ces documents sont disponibles au siège de la société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site internet ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

## 5.5. Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)

### 5.5.1. COMMUNICATION AU TITRE DE L'INFORMATION RÉGLEMENTÉE PUBLIÉE SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF ET SUR LE SITE INTERNET DE FONCIÈRE DES MURS

2 janvier 2017	Annonce de l'acquisition d'un portefeuille de 19 hôtels en Espagne
6 janvier 2017	Publication du bilan semestriel du contrat de liquidité
8 février 2017	2016 – résultats annuels
21 février 2017	Annonce du renforcement du partenariat B&B avec notamment le renouvellement des baux B&B
28 février 2017	Mise à disposition du Document de Référence 2016
1 mars 2017	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017
3 mars 2017	Lancement d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant d'environ 200 millions d'euros
24 mars 2017	Annonce du succès de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant d'environ 200 millions d'euros
28 mars 2017	Publication des informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
7 avril 2017	Descriptif du programme de rachat d'actions 2017
28 avril 2017	Annonce de l'accélération du partenariat européen avec Meininger
19 mai 2017	Publication des informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
11 juillet 2017	Publication du bilan semestriel du contrat de liquidité
12 juillet 2017	Résultats semestriels au 30/06/2017
31 juillet 2017	Rapport financier semestriel 2017
19 octobre 2017	Annonce du projet de fusion avec FDM Management SAS
17 novembre 2017	Annonce du renforcement du partenariat européen avec NH Hotel Group
8 décembre 2017	Annonce de la cession de 290 M€ d'actifs non stratégiques
22 décembre 2017	Annonce du dépôt du document d'information (« Document E ») établi dans le cadre du projet de rapprochement avec FDM Management
11 janvier 2018	Publication du bilan semestriel du contrat de liquidité
24 janvier 2018	Annonce de l'approbation par les actionnaires de Foncière des Murs et FDM Management SAS de la fusion de leurs sociétés
25 janvier 2018	Publication des informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
13 février 2018	2017 – résultats annuels
26 mars 2018	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018

### **5.5.2. PUBLICATIONS AU BALO (BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES)**

22 février 2017	Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 07/04/2017
20 mars 2017	Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 07/04/2017
10 mai 2017	Publication des comptes définitifs au 31/12/2016
24 novembre 2017	Publication de l'avis de projet de fusion
15 décembre 2017	Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24/01/2018
5 janvier 2018	Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24/01/2018
26 février 2018	Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 06/04/2018

## 5.6. Rapport condensé des experts

**Monsieur Dominique Ozanne**  
**Foncière des Murs**  
**10, avenue Kléber**  
**75116 Paris**

Paris, le 26 janvier 2018

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2017 de la juste valeur d'actifs propriétés de Foncière des Murs.

### 5.6.1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION

#### Cadre général

La société Foncière des Murs nous a demandé de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en France, en Allemagne, au Portugal, aux Pays-Bas, en Belgique et en Espagne. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation, CBRE Valuation, Cushman & Wakefield Valuation France, Crédit Foncier Expertise, Jones Lang Lasalle Hotels & Hospitality Group Spain & Portugal, Christie & Co et MKG n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Murs.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation, CBRE Valuation, Cushman & Wakefield Valuation France, Crédit Foncier Expertise, Jones Lang Lasalle Hotels & Hospitality Group Spain & Portugal, Christie & Co et MKG confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière des Murs sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière des Murs.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

#### Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 353 actifs en France, de 74 actifs en Allemagne, de 1 actif aux Pays-Bas, de 17 actifs en Belgique, de 1 actif au Portugal et de 21 actifs en Espagne. Pour cette mission, la société Foncière des Murs nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2017.

Les actifs expertisés sont situés en France, en Allemagne, au Portugal, aux Pays-Bas, en Belgique et en Espagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Foncière des Murs ou par ses filiales.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

### 5.6.2. CONDITIONS DE RÉALISATION

#### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués au cours du mois d'octobre 2017 et les années précédentes pour les sites en actualisation, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du client, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

#### Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000
- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière

- les recommandations énoncées par les normes d'évaluation RICS publiées par la Royal Institution of Chartered Surveyors
- les principes posés par le code de déontologie des SIIC.

#### Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu :

- pour les actifs hôteliers : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par « discounted cash flow »
- pour les actifs « commerces d'exploitation » : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par « discounted cash flow ».

### 5.6.3. JUSTE VALEUR GLOBALE

#### 5.6.3.1. Juste valeur expertisée par les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation et CBRE Valuation

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 260 322 469 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs commerces d'exploitation	260 322 469	94
<b>TOTAL</b>	<b>260 322 469</b>	<b>94</b>

#### 5.6.3.2. Juste valeur expertisée par la société d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 2 138 164 732 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	355 366 481	43
Actifs B&B	372 308 779	55
Actif NH Hotel Group / Meininger / Motel One	126 393 906	4
Actifs Loisirs	311 272 624	4
Actifs Murs et fonds	972 822 942	18
<b>TOTAL</b>	<b>2 138 164 732</b>	<b>124</b>

#### 5.6.3.3. Juste valeur expertisée par la société d'expertise Cushman & Wakefield Valuation France

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 1 987 422 585 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	430 870 000	17
Actifs B&B	712 220 000	181
Actifs NH Hotel Group	179 332 585	6
Actifs Espagne	549 700 000	16
Actifs Murs et fonds	115 300 000	2
<b>TOTAL</b>	<b>1 987 422 585</b>	<b>222</b>

#### 5.6.3.4. Juste valeur expertisée par la société d'expertise Crédit Foncier Expertise

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 304 700 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	304 700 000	13
<b>TOTAL</b>	<b>304 700 000</b>	<b>13</b>

#### 5.6.3.5. Juste valeur expertisée par la société d'expertise Jones Lang LaSalle Hotels & Hospitality Group Spain & Portugal

Juste valeur en 100 % : 67 350 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Club Med	67 350 000	1
<b>TOTAL</b>	<b>67 350 000</b>	<b>1</b>

#### 5.6.3.6. Juste valeur expertisée par la société d'expertise CBRE Hotels Valuation

Juste valeur en 100 % : 30 648 939 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Meininger	30 648 939	2
<b>TOTAL</b>	<b>30 648 939</b>	<b>2</b>

#### 5.6.3.7. Juste valeur expertisée par la société d'expertise Christie & Co

Juste valeur en 100 % : 70 030 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actif NH Hotel Group	70 030 000	1
<b>TOTAL</b>	<b>70 030 000</b>	<b>1</b>

#### 5.6.3.8. Juste valeur expertisée par la société d'expertise MKG

Juste valeur en 100 % : 180 295 408 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Murs et fonds	180 295 408	10
<b>TOTAL</b>	<b>180 295 408</b>	<b>10</b>

### 5.6.4. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des experts dans leur mission.

Chacun des experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

BNP Paribas Real Estate Valuation  
Jean-Claude Dubois  
Président

CBRE Valuation  
Denis François  
Président

Cushman & Wakefield Valuation France  
Philippe Dorion  
Directeur Général adjoint

Crédit Foncier Expertise  
Angélique Siboni  
Directrice Générale adjointe

Jones Lang LaSalle Hotels & Hospitality Group Spain & Portugal  
Luís Arsuaga Rato, MRICS  
Executive Vice-President

Christie & Co  
Paul Cooper  
Head of consultancy and valuation France

MKG  
Vanguelis Panayotis  
Président

CBRE Hotels Valuation  
Maaïke Smorenburg  
Senior Director – Valuations & Advisory

# TABLE DE CONCORDANCE DE RÉFÉRENCE

Afin de faciliter la lecture du rapport annuel enregistré comme document de référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par le règlement européen (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004.

Nature de l'information	Paragraphe et n° de la page
<b>1. Personnes responsables</b>	
1.1. Personnes responsables des informations	§ 5.4.1 p. 238
1.2. Déclarations des personnes responsables	§ 5.4.2 p. 238
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1. Noms et adresses	§ 5.3.4.1 p. 237
2.2. Démissions / non renouvellements	N/A
2.3. Rémunérations	§ 3.2.8.6 p. 126 ; § 5.3.4.2 p. 237
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées	§ 1.4.2 p. 24 ; § 1.5 p. 25 ; § 5.4.3 p. 238 ; § 3 p. 91 à 185
3.2. Périodes intermédiaires	N/A
<b>4. Facteurs de risques</b>	
4.1. Risques de marché	§ 1.6.1.1.1. p. 33
4.2. Risques liés à l'exploitation de la société	§ 1.6.1.1.4 et 1.6.1.1.5 p. 34
4.3. Risques liés à l'environnement	§ 1.6.1.3.2. p. 35 ; § 2.2.2. p. 61
4.4. Autres risques	§ 1.6.1. p. 33 ; § 3.2.2 p. 103
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1. Histoire de la société	§ 5.2.1 p. 232
5.1.1. Raison et nom de la société	§ 5.1.1.1 p. 226
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la société	§ 5.1.1.4 p. 226
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de la société	§ 5.1.1.7 p. 226
5.1.4. Siège social et forme juridique de la société	§ 5.1.1.2 et 5.1.1.3 p. 226
5.1.5. Développements de l'activité de la société	§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 108
5.2. Investissements	
5.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice	§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 108
5.2.2. Principaux investissements en cours	§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 108
<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1. Principales activités	
6.1.1. Opérations effectuées par la société durant l'exercice	§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 108
6.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	N/A
6.2. Principaux Marchés	§ 1.2.2.1 p. 5 ; § 1.2.3.1 p. 13
6.3. Événements exceptionnels	N/A
6.4. Dépendance	N/A
6.5. Position concurrentielle	§ 1.9.8 p. 51
<b>7. Organigramme</b>	
7.1. Description du groupe	§ 1.9.1 et 1.9.2 p. 50 ; § 5.2.2 p. 232
7.2. Liste des filiales importantes	§ 3.5.6.6 p. 156 ; § 1.9.1 p. 50
<b>8. Propriétés immobilières</b>	
8.1. Immobilisations corporelles importantes	§ 1.2.2.2 p. 6 ; § 1.2.3.2 p. 13 ; § 3.5.3.1 p. 142
8.2. Questions environnementales	§ 2 p. 58
<b>9. Renseignements de caractère général</b>	
9.1. Situation financière	§ 1.5 p. 25 ; § 3.1.1 p. 92
9.2. Résultat d'exploitation	§ 1.5.1.3 p. 25 ; § 3.1.2 p. 93 ; § 3.2.7 p. 118
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1. Capitaux de l'émetteur	§ 3.1.4 p. 94 ; § 3.2.6.9 p. 113
10.2. Flux de trésorerie	§ 3.1.5 p. 95 ; § 1.5.1.8 p. 28 ; § 3.2.6.8 p. 113
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	§ 1.5.1.9 p. 29 ; § 3.2.6.10 p. 114
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
10.5. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	§ 3.2.6.10 p. 114
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	§ 1.9.4 p. 50
<b>12. Information sur les tendances</b>	
12.1. Principales tendances	§ 1.1 p. 4 ; § 1.9.6 p. 51
12.2. Événements	§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 95
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	N/A
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>	
14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	§ 4.2.1 p. 190 ; § 4.2.4 p. 199
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	§ 1.6.1.4.2 p. 36 ; § 4.2.1.4 p. 192
<b>15. Rémunération et avantages</b>	
15.1. Rémunération et avantages versés	§ 4.2.4.1. p. 199 ; § 4.2.4.2 p. 200 ; § 1.7.7 p. 47 § 5.3.2 p. 234
15.2. Montants provisionnés	N/A
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1. Date d'expiration du mandat	§ 4.2.1.2 p. 190
16.2. Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	§ 1.9.7 p. 51 ; § 3.5.6.3 p. 155

Nature de l'information	Paragraphe et n° de la page
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	§ 4.2.2.1 p. 196
16.4 Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§ 4.2.1 p. 190 et suivantes
<b>17. Salariés</b>	
17.1 Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§ 2.5 p. 74 ; § 2.7.3 p. 85 ; § 3.2.8.1 p. 121 ; § 3.5.6.1 p. 154
17.2 Participations et stock-options	§ 1.7.6 p. 46
17.3 Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A
<b>18. Principaux actionnaires</b>	
18.1 Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social	§ 1.7.2 p. 44
18.2 Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	§ 1.7.2 p. 44
18.3 Contrôle	§ 1.7.2 p. 44
18.4 Accord entraînant un changement de son contrôle	N/A
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	§ 1.9.7 p. 51 ; § 3.2.8.4 p. 125
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1 Informations financières historiques	§ 1.5.2.6 p. 32 ; § 5.4.3 p. 238
20.2 Informations financières pro forma	§ 3.7 p. 161
20.3 États financiers	§ 3.1 p. 92 à 95 ; § 3.4 p. 134 à 136
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	N/A
20.5 Date des dernières informations financières	N/A
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7 Politique de distribution de dividendes	§ 1.8.2 p. 48 ; § 1.5.2.5 p. 31
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	§ 5.3.3.2.5 p. 236 et § 5.3.3.2.7 p. 237
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
<b>21. Informations complémentaires</b>	
21.1 Capital social	§ 5.1.2 p. 232
21.2 Actes constitutifs et statuts	§ 5.1.1 p. 226 et § 5.1.2 p. 232
<b>22. Contrats importants</b>	§ 1.2.2.3 et § 1.2.2.4 p. 12, 1.2.3.3 p. 15 ; § 5.1.3.2 p. 229
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	§ 5.6 p. 241
<b>24. Documents accessibles au public</b>	§ 5.5 p. 239
<b>25. Informations sur les participations</b>	§ 1.9 p. 50 ; § 3.2.3 p. 105



# TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

---

## Nature de l'information

---

1. Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2017	p. 3
2. Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	p. 32
3. Comptes consolidés au 31 décembre 2017	p. 92 à 130
4. Honoraires des Commissaires aux comptes	p. 126
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 131
6. Comptes individuels au 31 décembre 2017	p. 134 à 156
7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 157
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma	p. 168
9. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 169
10. Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	p. 189
11. Attestation du responsable du document	p. 238
12. Document d'information annuel	p. 239

---

# TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

---

## Nature de l'information

---

1. Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2017	p. 3
2. Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale mixte du 6 avril 2018	p. 52
3. Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale mixte du 6 avril 2018	p. 187
4. Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	p. 189
5. Organisation du contrôle interne	p. 38
6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 131
7. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 157
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma	p. 168
9. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 169
10. Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018	p. 172

---

Réalisation : Munhoa – 06 85 39 63 83

30, avenue Kléber  
75208 Paris Cedex 16

Tél. : 33 (0)1 58 97 50 00  
Fax : 33 (0)8 21 20 02 75

[www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)  
[contactfoncieredesmurs@fdr.fr](mailto:contactfoncieredesmurs@fdr.fr)

