

# FONCIÈRE DES MURS

## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE



2009



Le Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers,  
le 1<sup>er</sup> avril 2010, 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'Autorité des Marchés Financiers.

---

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2009

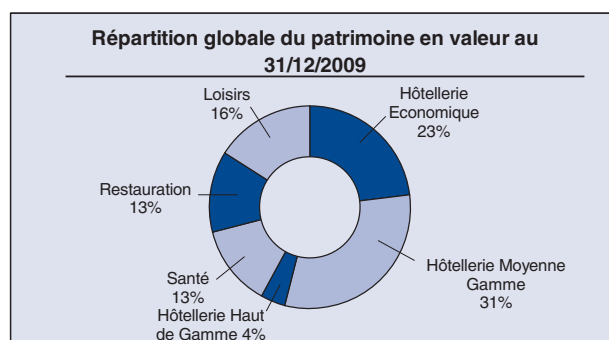
CHIFFRES CLÉS .....	1
1. RAPPORT DE GESTION .....	3
2. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ .....	77
3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS .....	94
4. RENSEIGNEMENTS ET GESTION .....	176
TABLES DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE .....	235

# CHIFFRES CLÉS

Spécialisée dans la détention à long terme de murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé, des loisirs et de la restauration, Foncière des Murs s'est appuyée, dans un contexte particulièrement difficile, sur les partenariats noués avec ses grands locataires afin de valoriser au mieux les actifs du patrimoine. C'est ainsi que tout en limitant le volume d'investissements réalisé au cours de l'exercice à 15 M€, le patrimoine de Foncière des Murs est resté stable à 3,0 Mds € HD. Il se compose à hauteur de 58% d'hôtels, 13% de résidences pour personnes âgées et cliniques, 13% de restaurants et 16% d'actifs de loisirs.

	Exercice 2009	Exercice 2008
<b>Recettes locatives (en K€)</b>	<b>196 805</b>	<b>200 270</b>
dont : Hôtellerie	113 335	121 205
Santé	26 365	27 239
Restaurants	26 474	25 541
Loisirs	30 631	26 285

	Exercice 2009	Exercice 2008
<b>Valeur du patrimoine (en K€)</b>	<b>2 989 796</b>	<b>3 229 909</b>
dont : Hôtellerie	1 746 813	1 918 558
Santé	381 910	430 590
Restaurants	378 320	408 080
Loisirs	482 753	472 681



## Compte de résultat consolidé simplifié (en K€)

	Exercice 2009	Exercice 2008
Recettes locatives et autres produits d'exploitation	196 849	200 388
Charges opérationnelles courantes	- 12 817	- 14 906
Résultat opérationnel avant cession d'actifs	184 032	185 482
Cession d'actifs non courants	- 10 893	-
Variation de juste valeur des actifs de placement	- 200 257	- 77 206
Autres produits et charges opérationnelles	- 1 750	- 10 704
Résultat opérationnel courant	- 28 868	97 660
Résultat financier	- 137 070	- 212 369
Résultat avant impôts	- 165 938	- 114 709
Impôts	4 475	- 2 460
Résultat net	- 161 463	- 117 169
Part revenant aux minoritaires	- 1 800	- 317
Résultat net part du groupe	- 159 663	- 116 852

## Données consolidées par action (en €)

	Exercice 2009	Exercice 2008
Résultat net récurrent part du groupe	1,92	1,92
Résultat net part du groupe	- 3,20	- 2,34
Actif net réévalué droits compris	25,4	29,6
Dividende <sup>(1)</sup>	1,40	1,40

(1) Dividende 2009 proposé à l'Assemblée Générale du 8 avril 2010

## Nombre d'actions sur la période

	Exercice 2009	Exercice 2008
Nombre d'actions à l'ouverture	49 945 972	49 945 972
Nombre d'actions créées par augmentation de capital	0	0
Nombre d'actions en fin de période	49 945 972	49 945 972
Nombre moyen d'actions	49 945 972	49 945 972

Note : Nombre moyen d'actions auto détenues en 2009 : 11 619

## Bilan consolidé simplifié (en K€)

ACTIF	Net 31/12/2009	Net 31/12/2008	PASSIF	Net 31/12/2009	Net 31/12/2008
Immobilisations	2 990 044	3 233 034	Capitaux propres	935 018	1 169 101
Actifs courants	15 083	26 146	Emprunts	1 852 203	1 908 153
Trésorerie	7 187	5 528	Autres passifs	225 093	187 454
<b>ACTIF</b>	<b>3 012 314</b>	<b>3 264 708</b>	<b>PASSIF</b>	<b>3 012 314</b>	<b>3 264 708</b>

## Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2009

La dette nette s'élève au 31/12/2009 à 1 845 M€ avec un taux moyen sur l'exercice de 4,57 % et une maturité moyenne de 4,4 ans. A cette même date, le taux de couverture global ressort à 105 % et à 93 % pour le taux de couverture active.

---

# RAPPORT DE GESTION

1. STRATÉGIE ET PERSPECTIVES .....	4
2. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES .....	5
3. PATRIMOINE .....	18
4. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ .....	20
5. RÉSULTATS FINANCIERS .....	26
6. GESTION DES RISQUES .....	34
7. ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	43
8. BOURSE, DIVIDENDE ET RÉMUNERATION DE L'ORGANE DE DIRECTION .....	46
9. DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	63
10. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS .....	68
11. RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU GERANT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 8 AVRIL 2010 .....	74

# 1. STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

Foncière des Murs, société foncière cotée sur le marché Eurolist d'Euronext (compartiment B) ayant opté pour le statut SIIIC, détient au 31 décembre 2009 un patrimoine composé de 196 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie, de 48 résidences pour personnes âgées, de 3 cliniques de soins de suite et de réadaptation, de 2 cliniques psychiatrique, de 4 cliniques chirurgicales, de 174 restaurants, de 58 jardineries et de 5 villages de vacances, d'une valeur d'expertise totale de 3,0 Mds€, répartis en France et en Europe.

Foncière des Murs s'est positionnée comme un partenaire stratégique de groupes souhaitant :

- externaliser leur patrimoine immobilier notamment dans les domaines de l'hôtellerie, de la santé, de la restauration et des loisirs,
- faire gérer leur immobilier d'exploitation par des professionnels,
- consacrer les ressources financières dégagées par l'externalisation au développement de leur cœur de métier.

Foncière des Murs s'appuie sur un actionnariat institutionnel stable comprenant Foncière des Régions et les filiales assurances-vie des Groupes Crédit Agricole, Crédit Mutuel-CIC, BNP Paribas et Generali.

Dans un contexte 2009 difficile, Foncière des Murs a limité ses investissements à l'accompagnement de ses principaux partenaires en réalisant 15 M€ d'investissement et 33 M€ de travaux sur son patrimoine.

La stratégie de Foncière des Murs, première société foncière cotée, dédiée à la détention long terme de

murs d'exploitation s'appuie sur la conclusion de véritables partenariats avec des groupes de renom, qui conservent la propriété des fonds de commerce et la gestion opérationnelle des établissements cédés.

Des comités de partenariat se tiennent régulièrement permettant aux deux parties :

- de définir ensemble les actions de valorisation du portefeuille à mettre en œuvre,
- d'analyser les informations relatives à l'activité et à l'exploitation,
- de suivre la mise en œuvre du programme de travaux prévus lors des transactions.

## PERSPECTIVES

Foncière des Murs souhaite poursuivre les actions d'amélioration de son patrimoine, initiées en 2009, notamment par la poursuite des cessions limitées d'actifs et profiter des opportunités du marché.

Dans ce cadre, Foncière des Murs a déjà négocié la cession, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, de quatre hôtels exploités par Accor sous les enseignes Ibis et Etap Hôtel, pour un montant total de 24 M€, en ligne avec les dernières valeurs d'expertise.

S'appuyant sur des fondamentaux solides et pérennes (la durée résiduelle des baux est supérieure à 9 ans pour l'ensemble du patrimoine avec des locataires de premier rang et un taux d'occupation de 100 %), Foncière des Murs envisage une stabilité du résultat net récurrent en 2010.

## 2. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES 1

### 2.1. OPÉRATIONS 2009

Au cours de l'année 2009, Foncière des Murs s'est attachée à accompagner ses locataires, en réalisant notamment :

- l'acquisition d'une extension du village de vacances Sunparks situé à De Haan en Belgique, dans le cadre du protocole signé en 2007 avec Pierre&Vacances, pour 15 M€ droits inclus,
- des travaux sur le patrimoine Accor pour un montant décaissé de 16,2 M€,
- des travaux sur le patrimoine SunParks pour un montant décaissé de 12,2 M€,
- des travaux sur le patrimoine Club Méditerranée pour un montant décaissé de 5,1 M€,

Accor et Foncière des Murs ont conclu un accord, prévoyant une revalorisation, à l'issue de la première période de bail, en 2017 et 2018, du loyer de l'ensemble du portefeuille hôtelier. En contrepartie, Foncière des Murs financera, au cours des 5 années à venir, de nouveaux travaux (39 M€) destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor dont il est propriétaire.

Par ailleurs, Foncière des Murs a cédé en juin 2009 un portefeuille de 4 EHPAD loués à Korian pour un montant de 38 M€ droits inclus. Foncière des Murs a également cédé en mai 2009 les parts d'un fonds italien qui détenait la totalité de ses actifs en Italie pour un montant de 5,5 M€.

### 2.2. PORTEFEUILLE HÔTELLERIE

#### 2.2.1. MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE EN FRANCE ET EN BELGIQUE

##### En France

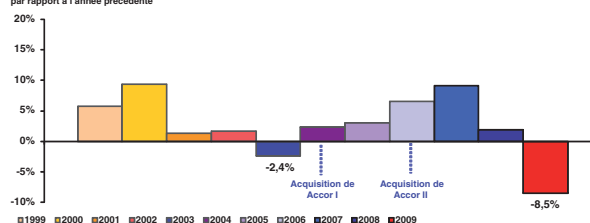
Le marché hôtelier français a enregistré en 2009 le plus fort recul de ces vingt dernières années. Le revenu par chambre disponible RevPAR, indicateur de l'activité hôtelière, a enregistré un recul de 8,5 %, toutes catégories et toutes régions confondues. Cette baisse combine la baisse du taux d'occupation (en recul de 4,7 points à 63,6 % au niveau national) et des prix moyens (en repli de 1,8 % à 83,8 €). En comparaison, l'année 1993, point bas de la précédente crise, avait enregistré un recul de 2,4 % du RevPAR.

L'analyse des performances par catégories hôtelières souligne la bonne résilience des catégories économiques et de moyenne gamme qui, malgré une baisse de fréquentation, ont réussi à maintenir une progression de leurs prix moyens, limitant ainsi le recul du RevPAR.

Toutefois la crise n'a pas épargné les catégories structurellement plus résistantes qui s'appuient sur la demande domestique. La baisse du RevPAR supérieure à 4 % de l'hôtellerie 2\*, qui représente près de 50 % du parc hôtelier français, montre la profondeur de cette crise.

A l'opposé, le segment 4\*, le plus sensible aux variations de cycles, a été touché de plein fouet par la contraction de la demande hôtelière et par la pression des négociations « corporate » pour faire baisser les tarifs consentis aux entreprises.

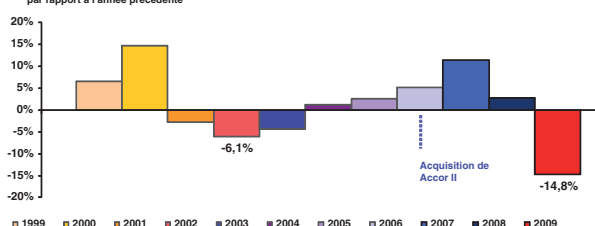
Taux de variation du RevPAR par rapport à l'année précédente



##### En Belgique

Comme en France, le marché hôtelier en Belgique a connu une année 2009 difficile avec des prix moyens en forte baisse accompagnant le repli des taux d'occupation, pour un RevPAR en très fort recul (-14,8 %). En comparaison, l'année 2003, point bas du cycle précédent, avait enregistré un recul de 6,1 % du RevPAR.

Taux de variation du RevPAR par rapport à l'année précédente

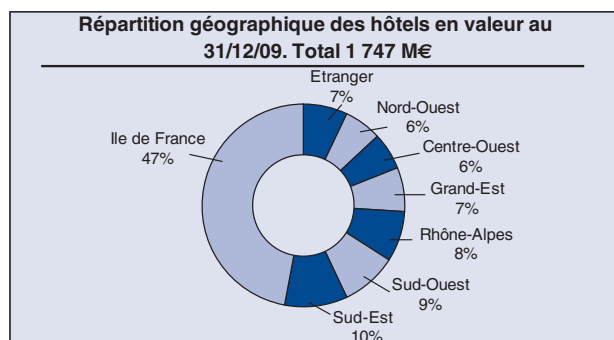
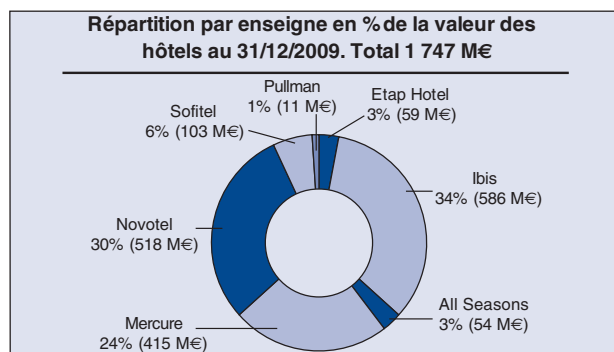




## 2.2.2. PRÉSENTATION DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille des 196 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie acquis par Foncière des Murs depuis 2005 sont bien répartis tant en termes de gammes qu'en termes géographiques. L'activité hôtellerie a engendré un chiffre d'affaires de 113 M€ en 2009, en baisse de 7 % sur un an.

En termes de positionnement, le portefeuille est concentré sur des hôtels économiques et de moyenne gamme au travers des enseignes Etap Hotel, Ibis, All Seasons, Mercure, Novotel qui représentent 93 % du total de la valeur des hôtels détenus par Foncière des Murs.



Au 31 décembre 2009, le portefeuille hôtelier détenu par Foncière des Murs est composé de 199 actifs (196 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie) qui représentent une valeur d'expertise globale de 1 747 M€ hors droits.

La liste détaillée des actifs est la suivante :

Ville	Département	Nombre de chambres
<b>Etap Hotel</b>		
Beaune	Côte d'Or (21)	67
Besançon	Doubs (25)	61
Caissargues	Gard (30)	63
Toulouse	Haute-Garonne (31)	130
Bordeaux	Gironde (33)	119
Yutz	Moselle (57)	72
Lesquin	Nord (59)	74
Aubière	Puy-de-Dôme (63)	74
Ostwald	Bas-Rhin (67)	97
Mulhouse	Haut-Rhin (68)	67
Orgeval	Yvelines (78)	50
Gennevilliers	Hauts-de-Seine (92)	119
Courbevoie	Hauts-de-Seine (92)	161
Aubervilliers	Seine-Saint-Denis (93)	257
L'Isle Adam	Val-d'Oise (95)	68
Roissy en France	Val-d'Oise (95)	250

<b>Ibis</b>		
Nice Centre	Alpes-Maritimes (06)	199
Valbonne	Alpes-Maritimes (06)	99
Narbonne	Aude (11)	67
Marseille	Bouches-du-Rhône (13)	88
Marseille	Bouches-du-Rhône (13)	116
Marseille	Bouches-du-Rhône (13)	51
Aix en Provence	Bouches-du-Rhône (13)	83
La Rochelle	Charente-Maritime (17)	76
La Rochelle	Charente-Maritime (17)	77
La Rochelle	Charente-Maritime (17)	60
Bourges	Cher (18)	86
Périgueux	Dordogne (24)	89
Chartres	Eure-et-Loir (28)	74
Chartres	Eure-et-Loir (28)	79
Toulouse	Haute-Garonne (31)	112
Toulouse	Haute-Garonne (31)	86
Bordeaux	Gironde (33)	80
Bordeaux	Gironde (33)	116
Bordeaux	Gironde (33)	65
Pessac	Gironde (33)	87
Montpellier	Hérault (34)	100
Rennes	Ille-et-Vilaine (35)	76
Chambray les		
Tours	Indre-et-Loire (37)	79
Tours	Indre-et-Loire (37)	60
Gières	Isère (38)	81
Blois	Loir-et-Cher (41)	61
Nantes	Loire-Atlantique (44)	81
Nantes	Loire-Atlantique (44)	104

Ville	Département	Nombre de chambres
Orléans	Loiret (45)	108
Orléans	Loiret (45)	67
Angers	Maine-et-Loire (49)	95
Nancy	Meurthe-et-Moselle (54)	82
Yutz	Moselle (57)	65
Metz	Moselle (57)	79
Woippy	Moselle (57)	83
Lille	Nord (59)	154
Arras	Pas-de-Calais (62)	63
Boulogne sur Mer	Pas-de-Calais (62)	79
Lourdes	Hautes-Pyrénées (65)	88
Strasbourg	Bas-Rhin (67)	98
Strasbourg	Bas-Rhin (67)	244
Strasbourg	Bas-Rhin (67)	97
Bron	Rhône (69)	79
Villefranche sur Saône	Rhône (69)	115
Lyon	Rhône (69)	144
Le Mans	Sarthe (72)	85
Sallanches	Haute-Savoie (74)	55
Annecy	Haute-Savoie (74)	85
Thonon les Bains	Haute Savoie (74)	67
Archamps	Haute-Savoie (74)	84
Paris 10 <sup>ème</sup>	Paris (75)	70
Paris 12 <sup>ème</sup>	Paris (75)	195
Paris 15 <sup>ème</sup>	Paris (75)	523
Paris 17 <sup>ème</sup>	Paris (75)	700
Paris Sacré Cœur	Paris (75)	68
Paris Bastille Opéra	Paris (75)	305
Rouen	Seine-Maritime (76)	88
Rouen	Seine-Maritime (76)	80
Fontainebleau	Seine-et-Marne (77)	86
Marne-La-Vallée	Seine-et-Marne (77)	161
Le Chesnay	Yvelines (78)	72
Niort	Deux-Sèvres (79)	68
Amiens	Somme (80)	94
Hyères	Var (83)	96
Avignon	Vaucluse (84)	98
Limoges	Haute-Vienne (87)	68
Limoges	Haute-Vienne (87)	76
Montrouge	Hauts-de-Seine (92)	407
Courbevoie	Hauts-de-Seine (92)	129
Pantin	Seine-Saint-Denis (93)	130
Saint Denis	Seine-Saint-Denis (93)	95
Créteil	Val-de-Marne (94)	84
Paris Rungis	Val-de-Marne (94)	121
Roissy	Val-d'Oise (95)	134

Ville	Département	Nombre de chambres
Roissy	Val-d'Oise (95)	124
Bruxelles Grand Place	Belgique	184
Bruxelles Aéroport	Belgique	96
Brugge Centre	Belgique	128
Antwerpen Centre	Belgique	150
Gent Opéra	Belgique	134
Bruxelles Ste Catherine	Belgique	236
Bruxelles Expo Atomium	Belgique	81
Gent Kathedraal	Belgique	120

**All Seasons**

Paris 9ème	Paris (75)	160
Paris 12ème	Paris (75)	364

**Mercure**

Nice	Alpes-Maritimes (06)	201
Nice	Alpes-Maritimes (06)	84
Valbonne	Alpes-Maritimes (06)	104
Beaune	Côte-d'Or (21)	107
Toulouse	Haute-Garonne (31)	148
Toulouse	Haute-Garonne (31)	136
Bordeaux Meriadeck	Gironde (33)	194
La Grande Motte	Hérault (34)	117
Rennes	Ile-et-Vilaine (35)	142
Rennes	Ile-et-Vilaine (35)	104
Grenoble	Isère (38)	88
Grenoble	Isère (38)	78
Nantes	Loire-Atlantique (44)	100
Orléans	Loiret (45)	111
Angers	Maine-et-Loire (49)	84
Reims	Marne (51)	101
Reims	Marne (51)	126
Lille	Nord (59)	101
Lesquin	Nord (59)	215
Arras	Pas-de-Calais (62)	80
Strasbourg	Bas-Rhin (67)	98
Colmar	Haut-Rhin (68)	76
Mulhouse Centre	Haut-Rhin (68)	96
Lyon Lumière	Rhône (69)	78
Gaillard	Haute-Savoie ((74)	78
Chamonix	Haute-Savoie (74)	89
Le Havre	Seine-Maritime (76)	96

Ville	Département	Nombre de chambres
Rouen	Seine-Maritime (76)	125
Paris 15ème	Paris (75)	405
Paris Etoile	Paris (75)	56
Saint-Quentin	Yvelines (78)	74
Les Ulis	Essonne (91)	110
Massy	Essonne (91)	116
Le Coudray	Essonne (91)	125
Paris Porte St		
Cloud	Hauts-de-Seine (92)	180
Courbevoie	Hauts-de-Seine (92)	507
Montrouge	Hauts-de-Seine (92)	187
Vanves	Hauts-de-Seine (92)	388
Paris la Défense	Hauts-de-Seine (92)	160
Paris Roissy	Val-d'Oise (95)	203

#### Novotel

Fernay Voltaire	Ain (01)	80
Valbonne	Alpes-Maritimes (06)	97
Aix en Provence	Bouches-du-Rhône (13)	102
Aix en Provence	Bouches-du-Rhône (13)	80
Marseille	Bouches-du-Rhône (13)	110
Caen	Calvados (14)	126
Marsannay la Côte	Côte-d'Or (21)	122
Nîmes	Gard (30)	119
Toulouse	Haute-Garonne (31)	131
Bordeaux	Gironde (33)	138
Mérignac	Gironde (33)	137
Rennes	Ille-et-Vilaine (35)	100
Grenoble	Isère (38)	118
Orléans	Loiret (45)	119
Saint Jean de Braye	Loiret (45)	107
Houdemont	Meurthe-et-Moselle (54)	86
Saint Avold	Moselle (57)	61
Maizières les Metz	Moselle (57)	132
Metz	Moselle (57)	120
Valenciennes	Nord (59)	80
Lille	Nord (59)	104
Lille	Nord (59)	93
Strasbourg	Bas-Rhin (67)	96
Sausheim	Haut-Rhin (68)	77
Colmar	Haut-Rhin (68)	66
Bron	Rhône (69)	190
Dardilly	Rhône (69)	107

Ville	Département	Nombre de chambres
Lyon	Rhône (69)	124
Le Mans	Sarthe (72)	94
Annecy	Haute-Savoie (74)	95
Paris 12 <sup>ème</sup>	Paris (75)	253
Saint Etienne du Rouvray	Seine-Maritime (76)	134
Orgeval	Yvelines (78)	120
Magny les Hameaux	Yvelines (78)	131
Boves	Somme (80)	94
Sorgues	Vaucluse (84)	100
Palaiseau	Essonne (91)	147
Paris Pont de Sèvres	Hauts-de-Seine (92)	131
Rueil Malmaison	Hauts-de-Seine (92)	118
Bagnolet	Seine-Saint-Denis (93)	611
Aulnay sous Bois	Seine-Saint-Denis (93)	139
Créteil	Val-de-Marne (94)	110
Charenton	Val-de-Marne (94)	133
Cergy Pontoise	Val-d'Oise (95)	191
Maffliers	Val-d'Oise (95)	99
Roissy CDG	Val-d'Oise (95)	201
Bruxelles Grand Place	Belgique	136
Bruxelles Aéroport	Belgique	209
Brugge Centrum	Belgique	126
Gent Centre	Belgique	117

#### Sofitel

Marseille	Bouches-du-Rhône (13)	134
Porticcio	Corse (20)	98
Lyon	Rhône (69)	166
Biarritz	Pyrénées-Atlantiques (64)	126

#### Pullman

Toulouse	Haute-Garonne (31)	100
----------	--------------------	-----

#### Institut thalasso-thérapie

Porticcio	Corse (20)	
Biarritz	Pyrénées-Atlantiques (64)	
Hyères	Var (83)	

**TOTAL 24 795**

### 2.2.3. PARTENARIAT AVEC ACCOR

Depuis 2005, année de réalisation de la première opération d'investissement, Foncière des Murs et le groupe Accor 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;
- d'analyser les informations relatives à l'activité et à l'exploitation des hôtels ;
- de suivre la mise en œuvre du programme de travaux prévu lors des transactions.

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

### 2.2.4. LE GROUPE ACCOR : CHIFFRES CLÉS

Source : site internet Accor

Le groupe Accor a affiché sa volonté de séparation de ses deux métiers : les services prépayés et l'hôtellerie. Chaque entité, aujourd'hui leader sur son marché, a atteint une taille critique et une renommée internationale lui permettant d'agir de manière autonome dans des marchés en pleine évolution.

L'hôtellerie, forte de 4 100 hôtels dans 90 pays et 145 000 collaborateurs, affiche une position de leader européen et d'acteur mondial, avec son ancrage unique dans le milieu de gamme et l'économique. Accor a pour ambition de devenir le leader mondial de l'hôtellerie économique et un acteur majeur de l'hôtellerie haut de gamme et de luxe. Pour ce faire, Accor s'appuie sur 3 axes stratégiques majeurs :

- un portefeuille de marques fortes désormais repositionnées (redéploiement de l'enseigne Sofitel, lancement de la marque Pullman dans le haut de gamme, et All Seasons dans l'hôtellerie économique) et adaptées à une demande de plus en plus segmentée ;
- une stratégie « d'Asset Right » visant à réduire l'intensité capitalistique avec pour objectif d'avoir en 2013 un parc à plus de 70% en contrats de gestion, franchises ou loyers variables. Sur un parc de 1 600 hôtels en propriété et location fixe à fin 2009, il est prévu de faire évoluer le mode de gestion de 450 hôtels entre 2010 et 2013.

- un développement adapté à la demande mondiale.

Le chiffre d'affaires consolidé s'est établi à 7,1 Mds€ sur l'année 2009 (hôtellerie et services), en diminution de 7,9%, à périmètre constant, par rapport à 2008. Le chiffre d'affaires a été négativement impacté par une conjoncture économique difficile. Cette évolution prend en compte une bonne résistance du secteur de l'hôtellerie économique en Europe au cours de 2009, avec une légère amélioration de l'activité en fin d'année. En 2009, le chiffre d'affaires du segment économique a décliné de 6,1%, l'hôtellerie haut et milieu de gamme est en recul de 11,5%.

Le titre Accor était coté à 38,25 € au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière à la même date était de 8,4 Mds€.

## 2.3. PORTEFEUILLE SANTÉ

### 2.3.1. PRÉSENTATION DU MARCHÉ DES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

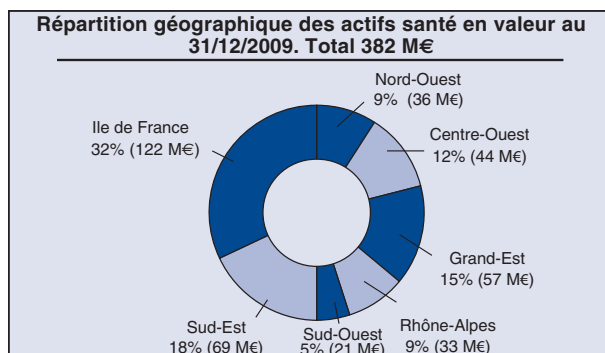
Le marché des murs de Santé bénéficie de bases très solides : vieillissement de la population, accroissement du nombre de personnes âgées dépendantes et diminution du nombre d'aidants potentiels, spécificité toujours plus grande des murs compte tenu d'une médicalisation grandissante des prestations offertes, baux triple net, durée des baux. C'est pourquoi, malgré la crise financière et économique, ce secteur poursuit son développement.

### 2.3.2. PRÉSENTATION DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2009, le patrimoine Santé de Foncière des Murs est constitué de 57 actifs de type EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) et cliniques, estimé par les experts indépendants à 382 M€.

49 de ces actifs sont exploités et loués par le Groupe Korian ou ses filiales sur la base d'un loyer fixe indexé, net de charges locatives, à l'exception des travaux de façade. 4 actifs, initialement loués par Korian, sont désormais loués à deux autres exploitants après cession des fonds de commerce correspondants au cours de l'année.

Les 4 actifs restants, des cliniques MCO, sont exploités et loués par le groupe Générale de Santé.



#### Liste des établissements de santé détenus au 31/12/2009

Maisons	Ville	Département	Nombre de lits
Val de Serres *	Serres	Hautes-Alpes (05)	68
Hotelia Mougins	Mougins	Alpes-Maritimes (06)	110
Ophéliades Troyes	Troyes	Aube (10)	73
Gemenos	Gemenos	Bouches-du-Rhône	84
Frédéric Mistral	Marseille	Bouches-du-Rhône	90
Ophéliades Château Gombert	Marseille	Bouches-du-Rhône	110
Ophéliades Simiane	Simiane Collongue	Bouches-du-Rhône	88
Hotelia Vitrolles	Vitrolles	Bouches-du-Rhône	119
Les Villandières Ouistreham	Ouistreham	Calvados (14)	65
Les Bégonias	Rochefort sur Mer	Charente-Maritime (17)	60
La Clavette	Rochefort sur Mer	Charente-Maritime (17)	64
Ophéliades Dijon	Dijon	Côte-d'Or (21)	87
Ophéliades Montbéliard	Montbéliard	Doubs (25)	93
Chartres La Boissière **	Nogent Le Phaye	Eure-et-Loir (28)	63
Les Temps Bleus	Nogent le Rotrou	Eure-et-Loir (28)	79
Les Villandières Brest	Brest	Finistère (29)	98
Domaine de Hauterive	Cenon	Gironde (33)	65
Petit Castel	Chambray-les-Tours	Indre-et-Loire (37)	38
Clinique Maylis	Narrosse	Landes (40)	51
Reine Blanche	Olivet	Loiret (45)	93
Hotelia Reims	Reims	Marne (51)	107
Le Castelli	L'Huisserie	Mayenne (53)	80
Hotelia Nancy	Nancy	Meurthe-et-Moselle (54)	118
Ophéliades Nancy	Nancy	Meurthe-et-Moselle (54)	88
Hotelia Marcq-en-Barœul	Marcq-en-Barœul	Nord (59)	104
Hotelia Roubaix	Roubaix	Nord (59)	107
Les Roches *	St-Ours-les-Roches	Puy-de-Dôme (63)	53
Hotelia Pau	Pau	Pyrénées-Atlantiques (64)	78
Hotelia Perpignan	Perpignan	Pyrénées-Orientales (66)	111
Ophéliades Fontaines	Fontaines Saint Martin	Rhône (69)	71
Hotelia Lyon	Lyon	Rhône (69)	117
Saint François de Sales	Vernaison	Rhône (69)	80
Ophéliades Châlon	Châlon sur Saône	Saône-et-Loire (71)	82

Maisons	Ville	Département	Nombre de lits
Villa Victor Hugo *	Le Creusot	Saône-et-Loire (71)	65
Pontlieue	Le Mans	Sarthe (72)	90
Résidence Artémis	Changé	Sarthe (72)	90
Thonon	Thonon	Haute-Savoie (74)	88
Hotelia Paris 14	Paris	Paris (75)	102
Hotelia Rouen	Rouen	Seine-Maritime (76)	122
Ophélie Meaux	Meaux	Seine-et-Marne (77)	71
Résidence Les Saules	Guyancourt	Yvelines (78)	92
Hotelia Chesnay	Le Chesnay	Yvelines (78)	101
Les Villandières Amiens	Amiens	Somme (80)	87
Les Fontaines	Barjol	Var (83)	77
Hotelia Fréjus	Fréjus	Var (83)	100
Les Pins Bleus	Saint Mandrier	Var (83)	90
Les Tilleuls	Chatellerault	Vienne (86)	83
Ophélie Epinal	Epinal	Vosges (88)	79
Clos St-Clément	St-Clément	Yonne (89)	90
Les Acacias	Colombes	Hauts-de-Seine (92)	32
Les Licornes	Courbevoie	Hauts-de-Seine (92)	47
La clinique Meudon	Meudon	Hauts-de-Seine (92)	78
Hotelia Meudon	Meudon	Hauts-de-Seine (92)	98
<b>Sous-Total Actifs type EHPAD</b>			<b>4 476</b>
Clinique Bachaumont	Paris	Paris (75)	69
Clinique Blomet	Paris	Paris (75)	58
Clinique Geoffroy St Hilaire	Paris	Paris (75)	196
Clinique Marcel Sembat	Boulogne-Billancourt	Hauts-de-Seine (92)	79
<b>Sous-Total Actifs Générale de Santé</b>			<b>402</b>
<b>TOTAL</b>			<b>4 878</b>

\* Actif exploité par Domidep

\*\* Actif exploité DomusVi

### 2.3.3. PARTENARIAT AVEC KORIAN

Foncière des Murs et Korian ont conclu un accord de partenariat organisant leurs relations afin d'assurer l'exécution optimale des baux.

Des comités se réunissant régulièrement permettent aux partenaires d'échanger les informations nécessaires concernant l'activité et l'exploitation des résidences pour personnes âgées. C'est dans ce cadre, que les projets d'extension et de développement sont présentés.

#### Le groupe Korian : chiffres clés

Source : site internet Korian

Korian est le leader européen et le premier exploitant privé français d'établissements de prise en charge globale de personnes dépendantes. Il regroupe 218 établissements exploités en France, Italie et Allemagne dans trois domaines d'activité complémentaires :

- les résidences de retraite médicalisées (EHPAD),

- les cliniques de soins de suite et de réadaptation (SSR),
- les cliniques psychiatriques.

Korian, société cotée sur le marché Euronext (Eurolist compartiment B) présente une capitalisation boursière de plus de 627 M€ au 31 décembre 2009.

## 2.4. PORTEFEUILLE RESTAURATION

### 2.4.1. PRÉSENTATION DU MARCHÉ DE LA RESTAURATION COMMERCIALE

La restauration commerciale connaît une conjoncture économique dynamique, avec un nombre de repas pris hors du domicile qui augmente chaque année. Cette croissance de l'activité bénéficie en particulier aux chaînes de restauration comme Courtepaille ou Quick en raison de leurs réseaux, de leur notoriété et de leur positionnement en termes de prix.

## 2.4.2. PRÉSENTATION DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2009, le portefeuille « restauration » de Foncière des Murs est constitué de 174 actifs, estimé à 378 M€. Le patrimoine est réparti entre les 103 restaurants du groupe Quick et les 71 restaurants du groupe Courtepaille.

### Liste des restaurants détenus au 31/12/2009

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	Dreux	Eure-et-Loir (28)
Courtepaille	Nîmes	Gard (30)
Courtepaille	Balma	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Toulouse Fenouillet	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Artigues	Gironde (33)
Courtepaille	Mérignac	Gironde (33)
Courtepaille	Béziers	Hérault (34)
Courtepaille	Montpellier	Hérault (34)
Courtepaille	Cesson Sevigné	Ille-et-Vilaine (35)
Courtepaille	Chambray les Tours	Indre-et-Loire (37)
Courtepaille	Roussillon	Isère (38)
Courtepaille	Voreppe	Isère (38)
Courtepaille	La Verpillère	Isère (38)
Courtepaille	Bouguenais	Loire-Atlantique (44)
Courtepaille	Carquefou	Loire-Atlantique (44)
Courtepaille	Villemandeur	Loiret (45)
Courtepaille	Artenay	Loiret (45)
Courtepaille	La Chapelle Saint Mesmin	Loiret (45)
Courtepaille	Angers Beaucouze	Maine-et-Loire (49)
Courtepaille	Reims	Marne (51)
Courtepaille	Heillecourt	Meurthe-et-Moselle (54)
Courtepaille	La Charité sur Loire	Nièvre (58)
Courtepaille	Englos	Nord (59)
Courtepaille	Lesquin	Nord (59)
Courtepaille	Marc en Baroeul	Nord (59)
Courtepaille	Mouvaux	Nord (59)
Courtepaille	Villeneuve d'Ascq	Nord (59)
Courtepaille	Fresnes les Montauban	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Sailly Labourse	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Ecully	Rhône (69)
Courtepaille	Lyon	Rhône (69)
Courtepaille	Pierre Bénite	Rhône (69)
Courtepaille	Châlon sur Saône Nord	Saône-et-Loire (71)

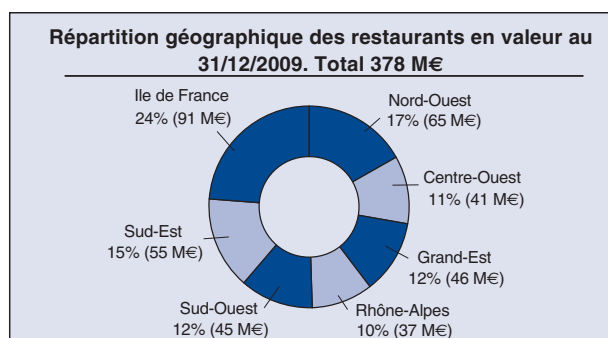
Enseigne	Ville	Département
Courtepaille	Crèches sur Saône	Saône-et-Loire (71)
Courtepaille	Saint Saturnin	Sarthe (72)
Courtepaille	Le Grand Quevilly	Seine-Maritime (76)
Courtepaille	Brie Comte Robert	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Lognes	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Mareuil Les Meaux	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Moissy Cramayel	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Nemours	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Conflans Sainte Honorine	Yvelines (78)
Courtepaille	Guyancourt	Yvelines (78)
Courtepaille	Dury	Somme (80)
Courtepaille	Limoges	Haute-Vienne (87)
Courtepaille	Appoigny	Yonne (89)
Courtepaille	Guillon	Yonne (89)
Courtepaille	Evry	Essonne (91)
Courtepaille	Lisses	Essonne (91)
Courtepaille	Les Ulis	Essonne (91)
Courtepaille	Linas	Essonne (91)
Courtepaille	Courbevoie	Hauts-de-Seine (92)
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)
Courtepaille	Goussainville	Val d'Oise (95)
Courtepaille	Roissy Paris Nord 2	Val d'Oise (95)
<b>Sous-Total Actifs Courtepaille</b>		<b>71</b>
Quick	Mougins	Alpes-Maritimes (06)
Quick	Villeneuve Loubet	Alpes-Maritimes (06)
Quick	Troyes	Aube (10)
Quick	Arles	Bouches-du-Rhône (13)
Quick	Vitrolles	Bouches-du-Rhône (13)
Quick	Marseille Prado	Bouches-du-Rhône (13)
Quick	Marseille Notre Dame	Bouches-du-Rhône (13)
Quick	Salon de Provence	Bouches-du-Rhône (13)
Quick	Puilboreau	Charente-Maritime (17)
Quick	Trélissac	Dordogne (24)
Quick	Besançon	Doubs (25)
Quick	Valence	Drôme (26)
Quick	Evreux	Eure (27)
Quick	Brest	Finistère (29)
Quick	Nîmes	Gard (30)
Quick	Nîmes Sud	Gard (30)
Quick	Roques sur Garonne	Haute-Garonne (31)
Quick	Colomiers	Haute-Garonne (31)
Quick	Bordeaux	Gironde (33)
Quick	Blagnac	Gironde (33)
Quick	Pessac	Gironde (33)
Quick	Mérignac	Gironde (33)
Quick	Montpellier	Hérault (34)
Quick	Saint Jean de Vedas	Hérault (34)
Quick	Saint Clément de Rivière	Hérault (34)



<b>Enseigne</b>	<b>Ville</b>	<b>Département</b>
Quick	Tours	Indre-et-Loire (37)
Quick	Chambray les Tours	Indre-et-Loire (37)
Quick	Meylan	Isère (38)
Quick	L'isle d'Abeau	Isère (38)
Quick	Le Puy en Velay	Haute-Loire (43)
Quick	Trignac	Loire-Atlantique (44)
Quick	Saran	Loiret (45)
Quick	Amilly	Loiret (45)
Quick	Angers	Maine et Loire (49)
Quick	La Glacerie	Manche (50)
Quick	Reims	Marne (51)
Quick	Reims	Marne (51)
Quick	Cormontreuil	Marne (51)
Quick	Houdemont	Meurthe-et-Moselle (54)
Quick	Frouard	Meurthe-et-Moselle (54)
Quick	Vandoeuvre	Meurthe-et-Moselle (54)
Quick	Les Nancy	Meurthe-et-Moselle (54)
Quick	Lanester	Morbihan (56)
Quick	Moulins les Metz	Moselle (57)
Quick	Terville	Moselle (57)
Quick	Saint André	Nord (59)
Quick	Petite Forêt	Nord (59)
Quick	Villeneuve d'Ascq	Nord (59)
Quick	Hautmont	Nord (59)
Quick	Saint Amand les Eaux	Nord (59)
Quick	Dunkerque	Nord (59)
Quick	Cambrai	Nord (59)
Quick	Loos	Nord (59)
Quick	Lys Lez Lannoy	Nord (59)
Quick	Jaux	Oise (60)
Quick	Beauvais	Oise (60)
Quick	Béthune	Pas-de-Calais (62)
Quick	Liévin	Pas-de-Calais (62)
Quick	Aubièrre	Puy-de-Dôme (63)
Quick	Pau	Pyrénées-Atlantiques (64)
Quick	Pau	Pyrénées-Atlantiques (64)
Quick	Tarbes	Hautes-Pyrénées (65)
Quick	Perpignan	Pyrénées-Orientales (66)
Quick	Schweighouse sur Moder	Bas-Rhin (67)
Quick	Colmar	Haut-Rhin (68)
Quick	Villeurbanne	Rhône (69)
Quick	Francheville	Rhône (69)
Quick	Saint Priest	Rhône (69)
Quick	Villeurbanne	Rhône (69)
Quick	Le Mans Bollee	Sarthe (72)
Quick	Annemasse	Haute-Savoie (74)
Quick	Anthy Sur Léman	Haute-Savoie (74)
Quick	Paris	Paris (75)
Quick	Paris	Paris (75)
Quick	Paris	Paris (75)
Quick	Dieppe	Seine-Maritime (76)
Quick	Petit Quevilly	Seine-Maritime (76)

Enseigne	Ville	Département
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	Pontault Combault	Seine-et-Marne (77)
Quick	Coignières	Yvelines (78)
Quick	Plaisir	Yvelines (78)
Quick	Amiens Sud	Somme (80)
Quick	Albi	Tarn (81)
Quick	Ollioules	Var (83)
Quick	La Garde	Var (83)
Quick	Avignon	Vaucluse (84)
Quick	Avignon	Vaucluse (84)
Quick	Limoges	Haute-Vienne (87)
Quick	Limoges	Haute-Vienne (87)
Quick	Epinal	Vosges (88)
Quick	Belfort	Territoire de Belfort (90)
Quick	Massy	Essonne (91)
Quick	Corbeil Essonne	Essonne (91)
Quick	Fleury Mérogis	Essonne (91)
Quick	Viry Châtillon	Hauts-de-Seine (92)
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)
<b>Sous-Total Actifs Quick</b>		<b>103</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>174</b>

L'ensemble des restaurants présente une répartition géographique équilibrée comme le montre le graphique ci-dessous :



### 2.4.3. PARTENARIAT AVEC COURTEPAILLE

Foncière des Murs et Courtepaille ont conclu un accord de partenariat, destiné à l'échange d'informations sur l'activité des restaurants, sur les travaux à réaliser ou en cours, ou sur les nouveaux projets d'investissement.

#### Courtepaille: chiffres clés

Source : Site internet Courtepaille

Le groupe Courtepaille, fondé en 1961, exploite 212 restaurants en France. Courtepaille est le second réseau français de restauration à table, les restaurants du groupe sont situés en périphérie de ville, sur les grands axes routiers et dans les zones d'activité et de loisirs à forte visibilité.

A fin 2008, le chiffre d'affaires de Courtepaille s'établissait à 272 M€ , une croissance modérée est attendue pour l'année 2009.

Le groupe Courtepaille emploie plus de 3 600 collaborateurs et sert environ 38 000 clients par jour, soit près de 14 millions de clients servis annuellement.

### 2.4.4. PARTENARIAT AVEC QUICK

Dans le cadre de l'acquisition des murs de 99 restaurants en 2007, Foncière des Murs et Quick ont conclu un accord de partenariat, destiné à faciliter l'analyse des informations sur l'activité des restaurants dans le périmètre du partenariat, et d'échanger sur les travaux à réaliser ou en cours et sur les nouveaux projets d'investissements.

#### Quick: chiffres clés

Source : Site internet Quick

Le groupe Quick, créé en 1971, regroupe aujourd'hui plus de 450 restaurants en France, en Belgique, au Luxembourg, et à l'international, dont 75 % exploités en franchise. En 2009, le groupe Quick a réalisé un chiffre d'affaires de 930 M€ et est le numéro 3 de la restauration rapide en Europe, avec 205 millions de clients et 18 000 collaborateurs.

Quick est la première chaîne européenne sur le marché de la restauration rapide,

## 2.5. PORTEFEUILLE LOISIRS

### 2.5.1. PRÉSENTATION DU MARCHÉ DES LOISIRS

Foncière des Murs a réalisé en 2007, ses premiers investissements dans le secteur des Loisirs avec l'acquisition de 4 villages de vacances (un exploité par Club Méditerranée et 3 par Pierre&Vacances) ainsi que 55 jardineries du groupe Jardiland. Ce patrimoine a été complété par l'acquisition, en 2008, d'un quatrième village de vacances Sunparks et de 3 jardineries Jardiland. En juillet 2009, Foncière des Murs s'est porté acquéreur d'une extension réalisée dans le village de vacances Sunparks situé à De Haan.

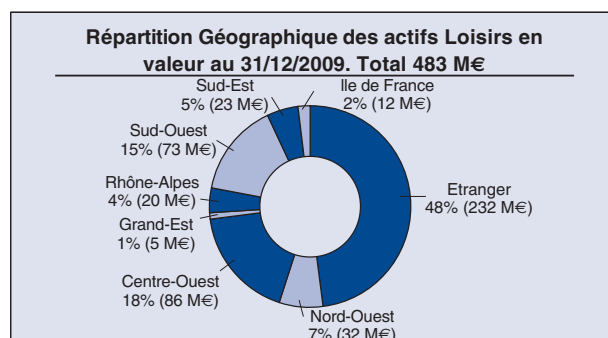
#### Clubs et villages de vacances :

Le marché des clubs et villages de vacances profite depuis quelques années d'un environnement conjoncturel favorable. Par ailleurs, les investissements réalisés pour rénover les parcs et l'amélioration des offres ont permis d'améliorer le taux d'occupation d'une part et le prix moyen d'autre part.

#### Marché du jardinage :

Le marché du jardinage amateur représentait, en 2009, un chiffre d'affaires de 6,1 Mds€, en hausse de 8% sur 5 ans. Les chaînes de jardineries représentent 20% du marché français avec une croissance moyenne de 11% sur 5 ans. Le regain d'intérêt pour les activités dites vertes ont profité à ce secteur, 46% des français possédant un potager et la demande en décoration florale d'intérieure étant boostée par l'augmentation des fréquences d'achat notamment par les moins de 25 ans.

### 2.5.2. PRÉSENTATION DU PORTEFEUILLE



Liste des jardinerie détenues au 31 décembre 2009 :

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)
Angoulins-La Rochelle	Charente-Maritime (17)
Bourges-St Germain Puy	Cher (18)
Chenove-Dijon	Côte-d'Or (21)
St Briec-Trégueux	Côtes-d'Armor (22)
Guéret	Creuse (23)
Trélassac-Périgueux	Dordogne (24)
Chancelade-Périgueux	Dordogne (24)
Montélimar	Drôme (26)
Châteaudun	Eure-et Loir (28)
Nîmes	Gard (30)
Ales	Gard (30)
Toulouse	Haute-Garonne (31)
Porte/Garonne-Toulouse	Haute-Garonne (31)
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)
St Etienne-St Priest Jarez	Loire (42)
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)
Marcq-en-Baroeul	Nord (59)
Grande Synthe	Nord (59)
Valenciennes	Nord (59)
Calais	Pas-de-Calais (62)
Henin Beaumont	Pas-de-Calais (62)
Lempdes-Clermont Ferrand	Puy de Dôme (63)
Bassussarry-Bayonne	Pyrénées-Atlantiques (64)
Tarbes	Hautes-Pyrénées (65)
Perpignan	Pyrénées-Orientales (66)
Anse-Villefranche sur Saône	Rhône (69)
Montceau Les Mines	Saône-et-Loire (71)

Ville	Département
Sevrey-Chalon sur Saône	Saône-et-Loire (71)
Le Mans	Sarthe (72)
Dammarie	Seine-et-Marne (77)
Niort	Deux-Sèvres (79)
Albi	Tarn (81)
Montauban	Tarn-et-Garonne (82)
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)
Groslay-Sarcelles	Val-d'Oise (95)
La Queue en Brie	Val-de-Marne (95)
<b>TOTAL</b>	<b>58</b>

Liste des villages de vacances détenus au 31 décembre 2009 :

Groupe	Ville	Pays	Nombre de chambres / cottages
Club			
Méditerranée	Da Balaia	Portugal	392
Pierre&Vacances	De Haan	Belgique	529
Pierre&Vacances	Oostduinkerke	Belgique	283
Pierre&Vacances	Vielsam	Belgique	367
Pierre&Vacances	Mol	Belgique	649
<b>TOTAL</b>			<b>2 220</b>

### 2.5.3. PARTENARIAT AVEC JARDILAND

Dans le cadre de l'acquisition des murs des jardinerie en 2007, Foncière des Murs et le groupe Jardiland ont signé un accord de partenariat, destiné à l'échange d'informations sur l'activité des jardinerie et sur l'accompagnement de Jardiland dans d'éventuels travaux et projets de développement.

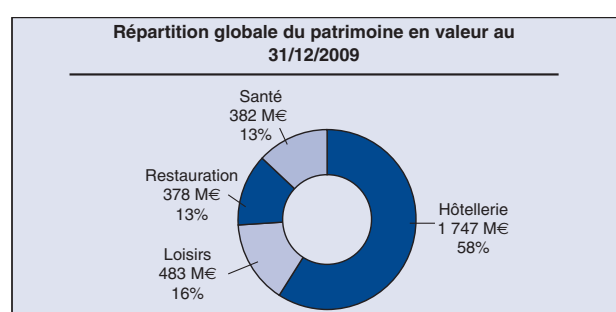
#### Jardiland : chiffres clés

Source : Jardiland

En 2009, Jardiland disposait de 215 magasins en Europe, pour un chiffre d'affaires de 787 M€. Le groupe compte plus de 5 000 collaborateurs.

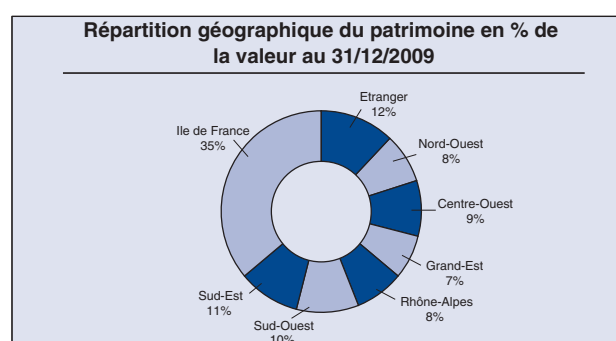
## 3. PATRIMOINE

Au 31 décembre 2009, Foncière des Murs est propriétaire d'un patrimoine de 493 actifs valorisés à 2 990 M€. Ces actifs sont détenus en pleine propriété, à l'exception d'un hôtel détenu en crédit-bail.



### 3.1. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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



A l'image de la répartition de chacun des portefeuilles la répartition globale du patrimoine est bien équilibrée avec 35 % en Île de France, 53 % dans les autres régions françaises et 12 % à l'étranger.

### 3.2. RÉPARTITION DES LOYERS

Le chiffre d'affaires consolidé, en léger repli à 197 M€ au 31 décembre 2009 contre 200 M€ en 2008, prend en

compte la baisse de 7,7 % du chiffre d'affaires des hôtels Accor et l'impact des cessions réalisées en 2009, et intègre l'impact favorable des acquisitions réalisées fin 2008 ainsi que l'effet positif des indexations des loyers des secteurs restauration, santé et loisirs.

Compte tenu de la taille du patrimoine, de la diversité des enseignes et de la localisation des immeubles sur l'ensemble du territoire métropolitain et européen, le portefeuille confirme son caractère résilient.

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.

#### Loyers annualisés

Les loyers annualisés s'élevaient à 196 M€ à fin décembre 2009, détaillés comme suit :

#### Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	(%)
Hôtellerie	929 599	199	112	57 %
Santé	216 648	57	25	13 %
Restauration	72 787	174	27	14 %
Loisirs	372 658	63	32	16 %
<b>Total</b>	<b>1 591 692</b>	<b>493</b>	<b>196</b>	<b>100 %</b>

\* Loyers annualisés fin de période

#### Répartition par localisation géographique

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	(%)
Paris	118 522	18	22	11 %
IDF (Hors Paris)	292 435	85	43	22 %
Régions	926 065	373	108	55 %
Etranger	254 670	17	23	12 %
<b>Total</b>	<b>1 591 692</b>	<b>493</b>	<b>196</b>	<b>100 %</b>

\* Loyers annualisés fin de période

## Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	(%)
Accor	929 599	199	112	57 %
Korian	197 685	53	23	12 %
Générale de Santé	18 963	4	3	1 %
Quick	46 067	103	19	10 %
Courtepaille	26 720	71	8	4 %
Jardiland	186 072	58	16	8 %
Club Med	45 813	1	3	2 %
Sunparks	140 773	4	12	6 %
<b>Total</b>	<b>1 591 692</b>	<b>493</b>	<b>196</b>	<b>100 %</b>

\* Loyers annualisés fin de période

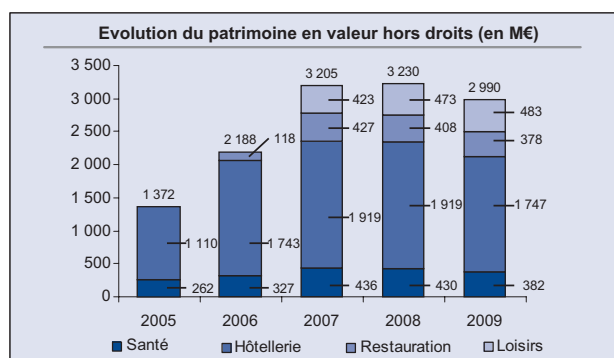
## 3.3. ECHÉANCIER DES BAUX

La durée résiduelle des baux est de 9,3 ans au 31 décembre 2009 contre 9,9 ans au 31 décembre 2008. La baisse mécanique de la durée est légèrement compensée par les augmentations de loyer liées aux travaux (Club Méditerranée et Sunparks) sur des baux longs.

	Echéancier des baux*	
	Par date de fin de bail	En % du total
2010	0	0 %
2011	1	1 %
2012	0	0 %
2013	0	0 %
2014	0	0 %
2015	0	0 %
2016	0	0 %
2017	65	33 %
2018	44	23 %
2019	56	28 %
Au-delà	29	15 %
<b>M€</b>	<b>196</b>	<b>100,0 %</b>

\* Sur la base des loyers annualisés 2009

## 4. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ



### 4.1. EXPERTISES

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine au 31 décembre 2009 ressort à 2 990 M€ contre 3 230 M€ au 31 décembre 2008, soit une baisse de 240 M€ en un an, dont 81 M€ proviennent des cessions de l'exercice, compensées par 41 M€ d'acquisition (dont 25 M€ de travaux) et -200 M€ de la variation de juste valeur des actifs.

Tous les actifs ont été expertisés au 31 décembre 2009.

#### 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 experts immobiliers sélectionnés à savoir, BNP Real Estate, DTZ, Jones Lang Lasalle et CBRE, sont

tous membres de l'AFREXIM (Association Française des Experts Immobiliers), et répondent à ce titre à la charte de l'expertise « évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM.

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

L'incertitude étant 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 obligé de racheter les immobilisations au prix du marché ou se voir concéder un simple bail commercial par le nouveau propriétaire des murs, soit se voir purement et simplement obligé 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'hôtel Ibis Orléans Nord Saran dont le bail emphytéotique expire en 2034.

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 chiffre d'affaires entre l'hébergement et les autres sources de revenus (restaurant, bar et divers) est proportionnelle aux répartitions moyennes des années 2001 à 2006.

Pour fixer la valeur retenue, compte tenu de la durée des baux et pour Accor 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 SHON 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 trente 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 Sica 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.

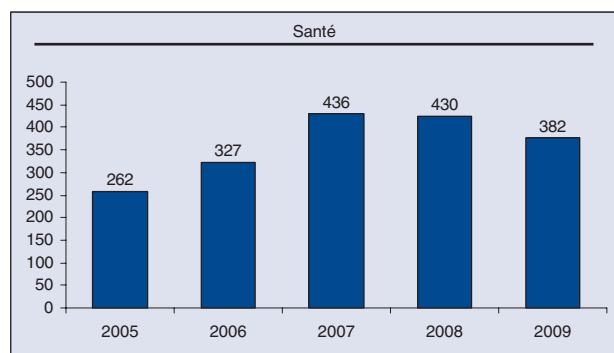
La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat de frais de transaction. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2006 incluses 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 %.

#### 4.1.2. VALORISATION DES ACTIFS DE SANTÉ

La valorisation des actifs situés en France du portefeuille Santé a été réalisée par DTZ pour les actifs loués à Générale de Santé et CBRE pour les actifs loués à Korian, Domidep et DomusVi.

L'évolution de la valeur du patrimoine du secteur de la Santé depuis la création de Foncière des Murs est reprise dans le graphique ci-dessous (en M€) :



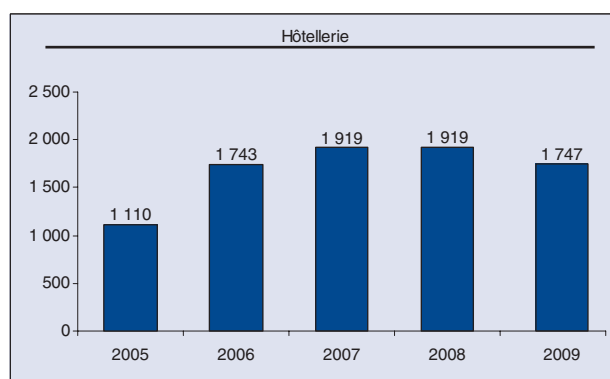
A périmètre constant, le secteur de la santé reste stable sur un an. Les taux de rendement retenus par les experts

sont supérieurs de 20 bps à ceux retenus au 31 décembre 2008. La progression de loyers de 3,2 % compense la hausse des taux de rendement sur la période.

#### 4.1.3. VALORISATION DES HÔTELS

Les expertises des actifs du secteur de l'hôtellerie ont été réalisées par BNP Real Estate et Jones Lang LaSalle pour les hôtels situés en France et par DTZ pour les actifs belges.

L'évolution de la valeur du patrimoine du secteur Hôtellerie est reprise ci-dessous (en M€) :



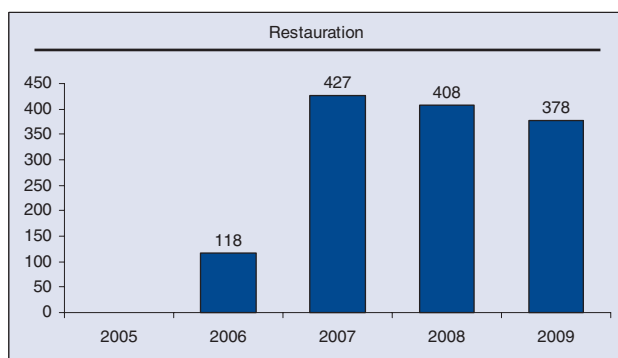
Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une baisse de 141 M€ à périmètre constant, soit une diminution de 7,5 % par rapport au 31 décembre 2008. Cette variation est liée à la baisse de 6,9 % des loyers variables, cohérente avec la baisse du chiffre d'affaires Accor tandis que les taux de rendement sont restés stables sur un an.

Cette stabilité des taux de rendement s'explique en particulier par l'accord conclu entre Accor et Foncière des Murs, portant sur la revalorisation, en 2017 et 2018, du loyer de l'ensemble du portefeuille de 200 hôtels exploités par Accor, qui génère un impact positif estimé à 65 M€, selon les experts immobiliers, sur les valeurs d'expertise au 31 décembre 2009.

#### 4.1.4. VALORISATION DES RESTAURANTS

Les expertises réalisées pour le secteur Restauration ont été effectuées par CBRE et DTZ.

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

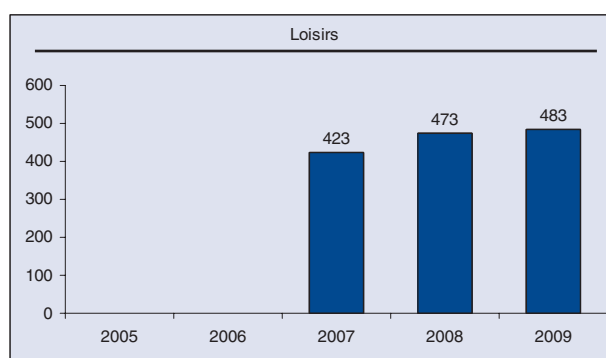


Dans le secteur de la restauration, la diminution de 7,3 % à périmètre constant s'explique par la hausse des taux de rendement (+ 69 bps).

#### 4.1.5. VALORISATION DES ACTIFS DE LOISIRS

Les expertises réalisées pour les actifs Jardiland et Sunparks ont été effectuées par DTZ et par CBRE pour le Club Méditerranée.

Depuis leur acquisition en 2007, la valeur des actifs a évolué comme suit (en M€) :



L'augmentation de 2,1 % enregistrée au cours de 2009 dans le secteur des loisirs est principalement liée à l'impact de l'acquisition de l'extension du village Sunparks De Haan ainsi qu'à l'impact des travaux, malgré la prise en compte de l'augmentation des taux de rendement. A périmètre constant, le secteur loisirs affiche une baisse de 1,0 %.

#### 4.1.6. SYNTHÈSE DES TRAVAUX DES EXPERTS

Secteur d'activité	Pays	expert	Valeur d'expertise (K€)	% sur valeur totale du patrimoine	Nature des rapports fournis (détaillés/résumés)	Date
Hôtellerie	France	Jones Lang LaSalle Hotels	607 405	20 %	résumés	2 décembre 2009
	France	BNP Paribas Real Estate	1 009 756	34 %	détaillés	31 décembre 2009
	Belgique	DTZ Winssinger	129 653	4%	résumés	27 novembre 2009
Santé	France	CBRE	329 410	11 %	détaillés	31 décembre 2009
		DTZ	52 500	2 %	détaillés	15 décembre 2009
Restauration	France	CBRE	116 160	4 %	résumés	31 décembre 2009
		DTZ	262 160	9 %	résumés	15 décembre 2009
Loisirs	France	DTZ	250 780	8 %	résumés	15 décembre 2009
	Belgique	DTZ Winssinger	190 373	6 %	détaillés	31 décembre 2009
	Portugal	CBRE Portugal	41 600	1 %	détaillés	14 décembre 2009
<b>Total</b>			<b>2 989 796</b>	<b>100 %</b>		

#### 4.1.7. COORDONNÉES DES EXPERTS

Expert	Portefeuille	Adresse
BNP Real Estate	Accor	32 rue Jacques Ibert – 92309 Levallois Perret Cedex
CBRE	Courtepaille Korian	145-147 rue de Courcelles – 75824 Paris Cedex
CBRE Portugal	Club Méditerranée	Edificio Amoreiras Square, R. Carlos Alberto da Mota Pinto, 17-10° B – 1070-313 Lisboa
DTZ Winssinger	Accor Belgique / Sunparks	Wissinger et Associés, Avenue Louise 380 – 1050 Bruxelles
DTZ	Quick / Jardiland / Générale de Santé /	8 rue de l'Hôtel de Ville – 92522 Neuilly sur Seine Cedex
Jones Lang Lasalle Hotels	Accor	40-42 rue la Boetie 75008 Paris

Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire et s'évaluent pour l'année 2009 à 659 K€. Pour chaque cabinet d'expertise, les honoraires facturés représentent moins de 10% de leur chiffre d'affaires.

#### 4.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

Au 31 décembre 2009, l'ANR triple net s'élève à 1 095,6 M€, soit 21,9 € par action, ce qui correspond à une diminution de 15 % par rapport à 2008. L'ANR droits compris s'établit à 1 270,2 M€ soit 25,4 € par action, en baisse de 14 % par rapport à 2008.

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

En M€	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Capitaux propres consolidés du groupe	936,9	1 168,1	- 231,2
Instruments de couverture	146,5	102,2	44,3
Fiscalité latente	12,2	20,1	- 7,9
ANR Triple Net	1 095,6	1 290,4	- 194,8
Montant total de droits	174,6	188,2	- 13,6
ANR consolidé droits inclus	1 270,2	1 478,6	- 208,4
Nombre d'actions fin de période	49 939 751	49 945 972	- 6 221
ANR Triple Net / Action	21,9	25,8	- 3,9
ANR DI / Action	25,4	29,6	- 4,2

Le tableau de passage de l'ANR droits inclus entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 est le suivant :

En M€		Montant	% de contribution
ANR DI au 31/12/2008		1 478,6	
Juste valeur des immos brutes (DI)	Périmètre constant	- 200,3	- 16 %
	Acquisitions	-	-
Impact variation des droits		- 13,4	- 1 %
Augmentation de capital		-	-
Cash flow		96,1	8 %
Dividendes		- 70,4	- 6 %
Autres		- 20,4	- 2 %
ANR DI au 31/12/2009		1 270,2	100 %

## Méthode de calcul

Base d'ANR – Capitaux propres :

Le patrimoine immobilier détenu par Foncière des Murs a été intégralement évalué au 31 décembre 2009 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM sur la base 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.

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 :

Actualisation fiscalité latente

Dans les comptes consolidés au 31/12/2009, les impôts différés sur les actifs immobiliers sont calculés en tenant compte du taux d'impôt en vigueur pour les sociétés étrangères concernées et non SIIC.

Dans l'ANR, la fiscalité latente a été ajustée afin de prendre en compte l'actualisation de cette fiscalité sur 9 ans, suivant un plan de cession normatif notamment

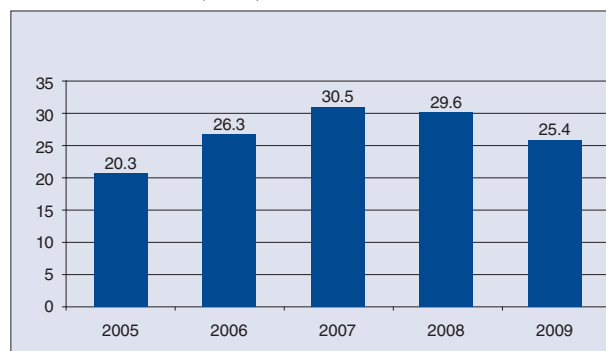
sur la Belgique et le Portugal. Cette fiscalité est actualisée à 6 %. L'impact de ce retraitement est de 12,2 M€ au 31/12/2009.

Retraitement de la valeur des instruments de couverture

Dans les comptes consolidés, les instruments de couverture sont comptabilisés en juste valeur selon les principes IFRS.

L'ANR est présenté hors impact des instruments de couverture. L'impact de ce retraitement est de 146,5M€ au 31/12/2009.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de l'ANR DI (hors effet de la fiscalité latente) par action sur les cinq dernières années (en €) :



## 5. RÉSULTATS FINANCIERS

### 5.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

#### 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.

Les états financiers présentés n'intègrent pas les éventuels impacts des normes et interprétations publiées à ce jour mais dont l'application n'est obligatoire qu'ultérieurement.

#### 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 dans le périmètre de consolidation de Batipart.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2009 comprend 50 sociétés contre 55 au 31 décembre 2008. La société FDM2 a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière des Murs. Les sociétés Nursinglux et FDM Italy ont été liquidées. Les sociétés H1 et H1 Firenze ont été cédées. Ces sociétés ont été consolidées jusqu'à leur cession ou liquidation.

Le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidation, sont présentées de façon détaillée au paragraphe 10 de l'annexe consolidée.

#### 5.1.3. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2009 enregistrent une perte de - 159,7 M€.

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

en M€	2009	2008	Ecart
Produits d'exploitation	196,8	200,4	- 3,6
Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement	184,0	185,5	- 1,5
Résultat opérationnel courant	- 28,9	97,7	- 126,6
Résultat financier	- 137,1	- 212,4	75,3
IS	4,5	- 2,5	7,0
Intérêts minoritaires	1,8	0,3	1,5
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>- 159,7</b>	<b>- 116,9</b>	<b>- 42,8</b>

Les produits d'exploitation du groupe Foncière des Murs s'établissent à 196,8 M€ pour l'exercice 2009, en diminution de - 3,6 M€ par rapport à l'exercice précédent sous l'effet conjugué :

- de la diminution à périmètre constant du chiffre d'affaires des hôtels Accor pour - 6,9 M€,
- de l'impact de la cession des 5 maisons de retraite (4 en France et 1 en Italie) pour - 1,5 M€,
- de l'impact de la cession des 3 hôtels du fonds italien H1 pour - 0,9 M€,
- de la prise en compte en année pleine des loyers engendrés par les acquisitions d'actifs réalisés en 2008 pour +2,7 M€, et notamment 4 restaurants Quick (+0,4 M€), 3 jardineries Jardiland (+0,8 M€), un village de vacances Sunparks (+1,4 M€) et une maison de retraite Korian (+0,1 M€),
- de la quote-part des loyers résultant des investissements réalisés pendant l'exercice 2009 s'élevant à un montant global de +1 M€,
- de l'augmentation des loyers à périmètre constant (hors Accor) pour un total de +2,2 M€.

Le résultat opérationnel courant s'élève à - 28,9 M€ au 31 décembre 2009, soit une baisse de - 126,6 M€ par rapport à 2008. Celle-ci s'explique principalement par la variation de juste valeur des actifs de placement qui est négative de - 200,3 M€ en 2009 (contre - 77,2 M€ en 2008).

La variation de juste valeur des actifs de placement correspond à :

- une diminution des valeurs d'expertises de - 148,8 M€ pour les actifs du secteur de l'hôtellerie,
- une diminution des valeurs d'expertises de - 29,8 M€ pour les actifs du secteur de la restauration,

- une diminution des valeurs d'expertises de – 22,3 M€ pour les actifs du secteur des loisirs,
- une augmentation des valeurs d'expertises de + 0,6 M€ pour les actifs du secteur de la santé.

Le résultat financier qui s'élève à – 137,1 M€ est constitué de charges d'intérêts pour – 88,3 M€, de la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour – 45,4 M€ et de charges d'actualisation pour – 3,4 M€.

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

#### 5.1.4. CASH FLOW ET RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION

Détermination du résultat net récurrent

Le résultat net récurrent reste stable à 96 M€ (soit 1,92 € par action) en 2009.

En M€	31/12/2009	31/12/2008
Recettes locatives, prestations et autres produits d'exploitation	196,8	200,4
Charges d'exploitation récurrentes	– 12,7	– 14,8
Coût de l'endettement financier net	– 88,3	– 89,9
Prestations intragroupe	0,1	0,4
Coûts affectés au développement	0,2	0,0
<b>Cash-flow récurrent</b>	<b>96,1</b>	<b>96,1</b>
Impôt sur les résultats	– 0,2	– 0,1
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>96,0</b>	<b>96,0</b>
Variation de juste valeur d'actifs de placement	– 200,3	– 77,3
Autres produits et charges financiers (dont impacts IFRS)	– 48,8	– 122,5
Autres produits et charges opérationnels	– 12,6	– 10,6
Impôts différés	4,7	– 2,4
Prestations intragroupe	– 0,1	– 0,4
Coûts affectés au développement	– 0,2	0,0
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>– 161,5</b>	<b>– 117,2</b>
Intérêts minoritaires	1,8	0,3
<b>Résultat net de l'exercice part du groupe</b>	<b>– 159,7</b>	<b>– 116,9</b>
Nombre moyen d'actions	49 934 353	49 940 149
<b>Résultat net récurrent par action</b>	<b>1,92 €</b>	<b>1,92 €</b>

Résultat net récurrent par action

Le nombre moyen d'action de l'exercice tient compte des actions auto détenues par Foncière des Murs (cf. paragraphe 7.1 de l'annexe consolidée).

#### 5.1.5. BILAN CONSOLIDÉ

En M€	31/12/2009	31/12/2008
Actifs non courants	2 928,0	3 193,5
Actifs courants	22,3	31,7
Actifs destinés à être cédés	62,0	39,5
<b>Total Actifs</b>	<b>3 012,3</b>	<b>3 264,7</b>
Capitaux propres	935,0	1 169,1
Passifs non courants	1 986,8	2 006,9
Passifs courants	90,5	88,7
<b>Total Passifs</b>	<b>3 012,3</b>	<b>3 264,7</b>

Le total du bilan au 31 décembre 2009 s'établit à 3 012 M€, contre 3 265 M€ à fin 2008.

Les actifs non courants s'élèvent à 2 990 M€ (dont 62 M€ d'actifs disponibles à la vente) à fin 2009 contre 3 233 M€ (dont 40 M€ d'actifs disponibles à la vente) à fin 2008. Les principales variations sur le poste se détaillent comme suit :

- la variation négative de juste valeur des immeubles de placement pour – 200 M€,
- les acquisitions réalisées sur l'exercice pour 15 M€ dans le secteur des loisirs,
- les travaux réalisés sur 2009 pour un total de 25 M€, dont 8 M€ sur le portefeuille hôtellerie et 17 M€ sur le portefeuille loisirs,
- les cessions réalisées en 2009 pour 81 M€, dont 41 M€ dans le secteur de l'hôtellerie et 40 M€ dans le secteur de la santé.

Les actifs courants s'établissent à 22 M€ au 31 décembre 2009 contre 32 M€ au 31 décembre 2008. Cette variation s'explique principalement par :

- la diminution des créances clients de l'ordre de 5 M€,
- la baisse des autres créances de 6 M€, suite à une diminution des créances sur l'Etat de 3 M€ et des créances vis-à-vis des notaires de 2 M€,
- l'augmentation de la trésorerie de 2 M€.

Les capitaux propres consolidés sont passés de 1 169 M€ au 31 décembre 2008 à 935 M€ au 31 décembre 2009. Cette baisse de 234 M€ s'explique principalement par :

- la perte de l'exercice de – 161 M€ (y compris intérêts minoritaires),

- le versement du dividende à hauteur de 70 M€.

Les dettes fournisseurs ont diminué de 5 M€ en raison de la réalisation de travaux dans le cadre des programmes de travaux d'investissements dans les hôtels Accor entre 2006 et 2009.

Les autres dettes s'élèvent à 24 M€ à fin 2009 contre 19 M€ à fin 2008. Elles sont principalement constituées par :

- la régularisation des loyers Accor 2009 pour 10 M€ ;
- une dette vis-à-vis du groupe Pierre&Vacances relative à l'engagement d'acquisition des 10% d'actions que ce groupe possède encore dans les sociétés détenant les villages de vacances Sunparks pour 8 M€ ;
- des dettes fiscales pour 2 M€,
- une dette d'exit tax pour 1 M€.

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

### 5.1.6. FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

en M€	2009	2008
Flux net de trésorerie généré par l'activité	202,6	192,6
Flux net de trésorerie généré lié aux opérations d'investissement	- 14,9	- 184,8
Flux net de trésorerie généré lié aux opérations de financement	- 185,9	24,6
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	<b>1,8</b>	<b>32,4</b>

Le flux net de trésorerie généré par l'activité s'élève à 203 M€ en 2009.

Il est principalement constitué du résultat opérationnel avant cessions des actifs de placement (184 M€), majoré de la variation positive du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (18 M€).

Le flux net de trésorerie généré lié aux opérations d'investissement de -15 M€ se détaille comme suit :

- les acquisitions d'immobilisations pour -52 M€, dont l'acquisition du village de vacances Sunparks en Belgique (15 M€), les travaux réalisés sur les patrimoines Accor, Sunparks et Club Méditerranée (33 M€) et le prix de levée d'option des actifs Quick en crédit-bail (3 M€),
- les cessions d'actifs Korian pour +36 M€,
- les investissements financiers pour +1 M€.

Le flux net de trésorerie généré lié aux opérations de financement de -186 M€ s'explique par :

- les dividendes mis en paiement au cours de l'exercice pour -71 M€,
- la variation des emprunts et les intérêts payés pour -115 M€.

La variation nette de la trésorerie s'élève à + 2 M€.

### 5.1.7. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

La dette financière au 31 décembre 2009 s'élève à 1 854 M€. L'encours de la dette se décompose entre :

- l'endettement bancaire pour 1 832 M€
- l'encours de crédit-bail pour 22 M€,

La dette nette s'élève à 1 845 M€, ce qui représente 62% du total des actifs réévalués en valeur institutionnelle hors droits

#### Caractéristiques de l'endettement

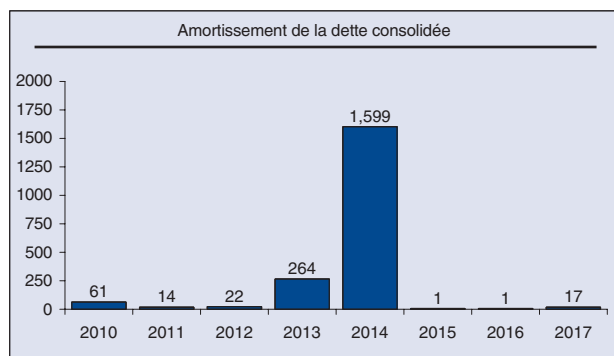
Le taux moyen de la dette sur l'exercice, calculé sur la valeur faciale ressort à 4,57% par rapport à 4,76% au 31 décembre 2008. Cette baisse de 19 points de base s'explique :

- à hauteur de -21 points de base par la baisse de l'Euribor 3M (en moyenne 1,59% en 2009 contre 4,64% en 2008) impactant positivement la partie de la dette couverte par de l'optionnel (Cap). Cet impact est limité par l'activation des floors des tunnels (295 M€),
- à hauteur de +2 points de base par la baisse du spread entre l'Euribor 1M des lignes de crédit et l'Euribor 3M des couvertures.

#### Dette par maturité

La maturité moyenne de la dette est de 4,4 ans au 31 décembre 2009 contre 5,2 ans au 31 décembre 2008. Cette diminution s'explique par l'absence de nouveaux financements sur la période. Aucun remboursement significatif n'est prévu avant 2013.

Amortissement de la dette consolidée



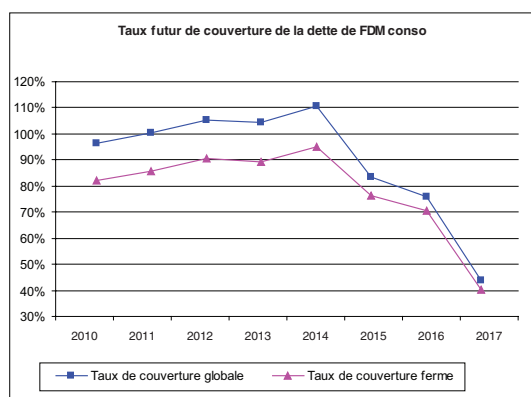
Couverture

Au 31 décembre 2009, la dette nette consolidée est couverte en moyenne à 105,3% contre une hausse des taux d'intérêt au travers de :

- la dette à taux fixe et de swaps, soit 85% de couverture ferme,
- d'instruments de couverture optionnels (essentiellement cap, floor et tunnels).

Au 31 décembre 2009, 93% de la couverture était active, soit la couverture ferme et la couverture optionnelle activée par l'évolution des taux. La partie optionnelle des couvertures a permis de bénéficier de la baisse des taux d'intérêt observée au cours de l'année 2009.

L'évolution du taux de couverture (avant prise en compte de la trésorerie) lors des prochains exercices est présentée ci-dessous :



La valorisation des instruments de couverture s'élève à - 147 M€ au 31 décembre 2009.

## 5.2. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009

Les comptes de l'exercice 2009 ont été principalement marqués par :

- le transfert des équipes en charge de la gestion, de Foncière des Régions et FDM Gestion vers Foncière des Murs le 1<sup>er</sup> mai 2009,
- la levée à terme de 3 contrats de crédit-bail Quick en juillet 2009,
- la vente de la villa de la clinique psychiatrique située à Narosse en août 2009 pour un prix de cession de 390 K€,
- la levée anticipée des options de crédit-bail de 6 actifs Quick en septembre 2009.

### 5.2.1. ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat 2009 et 2008 comparés sont les suivants :

(en M€)	2009	2008	ÉCART
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>144,8</b>	<b>144,9</b>	<b>- 0,1</b>
Reprise sur provision et transfert de charges, autres produits d'exploitation	2,1	1,1	1,0
Charges d'exploitation	- 105,0	- 102,3	- 2,7
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>41,9</b>	<b>43,7</b>	<b>- 1,8</b>
Produits financiers	42,2	39,9	2,3
Charges financières	- 86,4	- 77,0	- 9,4
<b>Résultat financier</b>	<b>- 44,2</b>	<b>- 37,1</b>	<b>- 7,1</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>- 2,3</b>	<b>6,6</b>	<b>- 8,9</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>- 0,8</b>	<b>- 1,2</b>	<b>0,4</b>
IS	0,0	0,0	0,0
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>- 3,1</b>	<b>5,4</b>	<b>- 8,5</b>



Le chiffre d'affaires reste stable à 144,8 M€ en 2009 contre 144,9 M€ en 2008.

(en M€)	2009	2008	ÉCART
Loyers Hôtellerie	73,2	77,1	-3,9
Loyers Santé	13,9	13,4	0,5
Loyers Restauration	26,5	25,6	0,9
Loyers Loisirs	16,4	15,0	1,4
<b>Sous-Total Loyers</b>	<b>130,0</b>	<b>131,1</b>	<b>-1,1</b>
Prestations de services	2,2	2,5	-0,3
Autres produits	12,6	11,3	1,3
<b>Total</b>	<b>144,8</b>	<b>144,9</b>	<b>-0,1</b>

Les recettes locatives connaissent une diminution de 1,1 M€ par rapport à 2008. Cette baisse s'explique par :

- la diminution à périmètre constant du chiffre d'affaires des hôtels Accor pour -3,9 M€,
- la prise en compte en année pleine des loyers engendrés par les acquisitions d'actifs réalisées en 2008 pour 1,3 M€, et notamment 4 restaurants Quick (+0,4 M€), 3 jardineries Jardiland (+0,8 M€) et une maison de retraite Korian (+0,1 M€) ;
- l'augmentation des loyers à périmètre constant (hors Accor) pour un total de 1,5 M€.

Les autres produits proviennent essentiellement des refacturations de taxes foncières pour 11,8 M€.

Les reprises de provision et transfert de charges d'un montant de 2,1 M€ correspondent essentiellement à des reprises de provisions pour dépréciation des actifs (droits au bail pour 0,8 M€ et constructions pour 1,2 M€).

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 105,0 M€ comprennent essentiellement :

- des autres achats et charges externes pour 13,2 M€, dont :
  - les honoraires versés à Foncière des Régions et FDM Gestion pour 7,6 M€,
  - les redevances de crédit-bail immobilier pour 2,3 M€,
  - les loyers des baux à construction pour 1,5 M€,
  - les honoraires et les frais d'actes pour 1,1 M€,
  - les primes d'assurances pour 0,2 M€,
  - les frais de fonctionnement pour 0,2 M€,
- des impôts et des taxes pour 12,4 M€, dont 11,8 M€ de taxes foncières à refacturer,

- des frais de personnel pour 0,7 M€ (8 mois),
- des charges d'amortissements pour 61,4 M€,
- et des dotations aux provisions à hauteur de 17,1 M€, comprenant notamment une provision sur les actifs Accor de 2,8 M€ et sur les actifs Quick de 13,8 M€.

Le résultat financier est négatif de 44,2 M€ et se compose de :

- produits financiers pour 42,2 M€, dont :
  - 17,4 M€ de dividendes des filiales et participations,
  - 11,7 M€ de refacturations de charges sur instruments de couverture aux filiales,
  - 11,4 M€ d'intérêts sur les prêts octroyés aux filiales ;
- charges financières pour 86,4 M€, dont :
  - 28,1 M€ d'intérêts d'emprunts,
  - 47,4 M€ de charges financières sur instruments de couverture,
  - 8,9 M€ de dotations aux provisions pour risques sur des filiales (situation nette négative de FDM1).

Le résultat exceptionnel de -0,8 M€ correspond essentiellement à la moins-value dégagée par la cession de la villa de la clinique psychiatrique pour 0,6 M€, à la dotation nette aux amortissements dérogatoires pour 0,8 M€ et à un produit de 0,7 M€ constaté lors de la levée anticipée des options de crédit-bail Quick.

Les comptes de l'exercice 2009 se soldent par une perte de 3,1 M€ contre un bénéfice de 5,4 M€ en 2008.

## 5.2.2. ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

En M€	31/12/2009	31/12/2008
Actif immobilisé	2 093,5	2 144,1
Actif circulant	107,5	111,4
Charges à répartir sur plusieurs exercices	14,4	12,6
<b>Total Actif</b>	<b>2 215,4</b>	<b>2 268,1</b>
Capitaux propres	687,8	761,0
Provisions pour risques et charges	8,9	0,1
Passifs courants	1 518,7	1 507,0
<b>Total Passifs</b>	<b>2 215,4</b>	<b>2 268,1</b>

L'actif immobilisé passe de 2 144,1 M€ au 31 décembre 2008 à 2 093,5 M€, soit une baisse de 50,6 M€. Cette diminution s'explique principalement par l'impact des amortissements et des provisions pour dépréciation constatés dans l'exercice pour 74,2 M€, compensé par une augmentation des prêts pour 15,0 M€ et la réalisation de nouveaux programmes de travaux pour 7,8 M€.

L'actif circulant s'élève à 107,5 M€ au 31 décembre 2009 contre 111,4 M€ au 31 décembre 2008. Cette variation provient essentiellement de la baisse des créances clients pour 5,5 M€ compensée par une hausse des autres créances de 3,5 M€ et une baisse de la trésorerie de 1,9 M€.

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent à 687,8 M€ au 31 décembre 2009 contre 761,0 M€ au 31 décembre 2008, l'essentiel de cette variation provenant de la distribution du dividende 2008 (-70,9 M€, y compris dividendes préciputaires 2007 et 2008 attribués à FDM Gestion pour 1 M€) et du résultat 2009 (-3,1 M€).

Les provisions pour risques et charges augmentent de 8,9 M€ essentiellement à cause de la dotation aux provisions pour risques sur la situation nette négative de FDM.

Le montant des dettes s'élève à 1 518,7 M€ au 31 décembre 2009 (contre 1 507,0 M€ au 31 décembre 2008), dont 1 432,1 M€ d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, 56,2 M€ de comptes courants vis-à-vis des filiales et 8,3 M€ de dettes fournisseurs relatives aux plans de travaux triennaux sur les actifs Accor.

### Dépenses non déductibles fiscalement

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

Par ailleurs, 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.

### 5.2.3. DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS PAR DATE D'ÉCHÉANCE

#### Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en K€)

Catégories fournisseurs	Exercice 2008	Exercice 2009
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	3 276	6 509
<b>Total Non échu</b>	<b>3 276</b>	<b>6 509</b>
Echu depuis moins de 30 jours	-	-
Echu depuis 30 à 90 jours	- 28	1
Echu depuis plus de 90 jours	99	11
<b>Total Échu</b>	<b>71</b>	<b>12</b>
<b>Total Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>3 347</b>	<b>6 521</b>

#### Dettes sur immobilisations et comptes rattachés

(en K€)

Catégories fournisseurs	Exercice 2008	Exercice 2009
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	15 769	8 343
<b>Total Non échu</b>	<b>15 769</b>	<b>8 343</b>
Echu depuis moins de 30 jours	-	-
Echu depuis 30 à 90 jours	-	-
Echu depuis plus de 90 jours	-	-
<b>Total Échu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>	<b>15 769</b>	<b>8 343</b>

## 5.2.4. AFFECTATION DU RÉSULTAT

La résolution suivante sera soumise à l'Assemblée Générale des actionnaires du 8 Avril 2010 :

### Troisième Résolution

#### **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 :

- d'affecter la perte de l'exercice d'un montant de 3 099 210,73 € en totalité au compte « Prime d'émission ».
- de procéder à la distribution d'un dividende de 1,40 € par action aux 49 945 972 actions de la Société, prélevée sur le compte « Prime d'apport ».

L'assemblée générale décide que, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce, 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 « Prime d'apport ».

Le dividende de 1,40 € par action sera mis en paiement à compter du 15 avril 2010.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital à ce jour 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 distribué un dividende global de 69 924 360,80 € ouvrant droit à un abattement de 40% lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158-3-2° du Code général des Impôts, et n'ouvrant pas droit à cet abattement dans les autres cas.

A défaut de résultat bénéficiaire, il n'y a pas de dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts au titre de l'exercice.

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	Dividende ouvrant droit à abattement
<b>2008</b>	<b>49 945 972</b>	<b>1,40 €</b>	<b>1,40 € *</b>
<b>2007</b>	<b>49 945 972</b>	<b>1,35 €</b>	<b>1,35 € *</b>
<b>2006</b>	<b>10 405 411</b>	<b>4,50 €</b>	<b>4,50 € *</b>

\*Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 40% applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

### 5.2.5. 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 2005	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
<b>I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a. Capital social	110 991 056	166 486 576	199 783 888	199 783 888	199 783 888
b. Nombre des actions ordinaires existantes	6 936 941	10 405 411	49 945 972	49 945 972	49 945 972
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	22 927 765	75 798 926	116 550 674	144 874 400	144 767 642
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3 734 307	15 807 873	41 475 968	75 111 340	82 887 094
c. Impôts sur les bénéfices	490 131	124 009	4 576	0	0
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)	805 408	2 604 952	- 20 825 135	5 426 125	- 3 099 211
f. Résultat distribué	19 229 740	47 324 350	67 427 062	69 924 361	69 924 361 <sup>(a)</sup>
<b>III – RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	0,46	1,51	0,83	1,50	1,66
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	0,12	0,25	- 0,42	0,11	- 0,06
c. Dividende attribué à chaque action	2,70	4,50	1,35	1,40	1,40 <sup>(a)</sup>
<b>IV – PERSONNEL</b>					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	10,25
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	0	497 925
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, oeuvres sociales, etc.)	0	0	0	0	244 438

(a) Proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 avril 2010

### 5.2.6. 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.

## 6. GESTION DES RISQUES

Les risques présentés ci-après sont, à la date du présent document, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur Foncière des Murs, son activité, sa situation, ses résultats ou son cours de bourse et qui doivent être pris en compte dans toute décision d'investissement.

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la liste des risques présentés 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.

### 6.1. RISQUES RELATIFS AU SECTEUR D'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE DES MURS

#### 6.1.1. FONCIÈRE DES MURS EST EXPOSÉE AU CONTEXTE GÉNÉRAL DE CRISE ET À L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN PARTICULIER

Compte tenu de la nature des actifs détenus (les acquisitions réalisées concernent des portefeuilles d'actifs exploités par de grands locataires et qui offrent

Exemple : sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de capitalisation.

	Baisse du taux de capitalisation				Données au 31/12/09	Hausse du taux de capitalisation			
	1 point	0.75 point	0.5 point	0.25 point	Valeur M€	0.25 point	0.5 point	0.75 point	1 point
Taux de capitalisation	5,6 %	5,9 %	6,1 %	6,4 %	6,6 %	6,9 %	7,1 %	7,4 %	7,6 %
Valeur du portefeuille	3 500	3 350	3 213	3 087	2 990	2 861	2 761	2 667	2 579
Variation en valeur	510	360	223	97		-129	-229	-323	-411
Variation en%	17,1%	12,1 %	7,5 %	3,2 %		-4,3 %	-7,7 %	-10,8 %	-13,7 %

#### 6.1.1.2. Risque relatif à l'évolution des valeurs locatives

Du fait de la conclusion de baux sur des durées fermes de douze ans, Foncière des Murs n'est pas exposée à court terme à l'évolution du marché locatif. En cas de dégradation du marché de l'investissement immobilier, elle pourrait toutefois subir des corrections de valeur. Elle estime cependant que l'ampleur de ces ajustements

un taux d'occupation de 100% de façon pérenne, compte tenu de la durée ferme des baux qui est de 12 ans), les paramètres dont la variation est susceptible de modifier la valorisation du patrimoine immobilier sont limités aux facteurs suivants :

- taux de capitalisation des loyers,
- montant des loyers (compte tenu des loyers variables sur le portefeuille Accor notamment).

#### 6.1.1.1. Risque d'évolution des taux de capitalisation

Le résultat net de Foncière des Murs pourrait varier sensiblement en cas de baisse ou de hausse significative des taux de capitalisation sur le secteur immobilier. Le taux de capitalisation est le ratio correspondant au loyer hors taxes et hors charges sur la valeur d'expertise, droits inclus.

L'évolution du résultat net de Foncière des Murs est fortement corrélée à l'évolution du secteur immobilier depuis la mise en place des normes IFRS.

éventuels serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires.

Par ailleurs, les acquisitions réalisées concernent des portefeuilles d'actifs exploités par ses grands locataires et qui offrent un taux d'occupation de 100% de façon pérenne compte tenu de la durée ferme des baux qui est de douze ans.

Exemple : sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives. Le taux de capitalisation est constant à 6,6 %.

	Baisse des loyers annualisés				Données au 31/12/09	Hausse des loyers annualisés			
	10%	7,5%	5%	2,5%	Valeur M€	2,5%	5%	7,5%	10%
Loyers annualisés	176,4	181,3	186,2	191,1	196	200,9	205,8	210,7	215,6
Valeur du portefeuille	2 691	2 766	2 841	2 915	2 990	3 065	3 140	3 214	3 289
Variation en valeur	-299	-224	-150	-75		75	150	224	299
Variation en%	-10,0 %	-7,5 %	-5,0 %	-2,5 %		2,5 %	5,0 %	7,5 %	10,0 %

Il convient de noter que le contexte dégradé de l'économie pourrait avoir des conséquences négatives sur la consommation des ménages, et par répercussion sur les loyers générés par le portefeuille Accor, ceux-ci étant indexés sur le chiffre d'affaires des hôtels et entièrement variables.

A titre d'exemple, une baisse de 5% du chiffre d'affaires des hôtels Accor en 2010 par rapport à 2009, entraînerait une perte de loyers d'environ 5 M€.

### 6.1.1.3. Risque relatif à la combinaison de la hausse des taux de capitalisation et de la baisse des loyers

Compte tenu du contexte actuel, nous pouvons envisager un impact sur la valeur du patrimoine de la combinaison de la hausse des taux de capitalisation et de la baisse des loyers.

Hausse des taux de capitalisation	+ 0,5 %		+ 1 %	
Baisse des loyers				
- 5 %	2 636	- 11,8 %	2 463	- 17,6 %
- 10 %	2 497	- 16,5 %	2 333	- 22,0 %

### 6.1.1.4. Impact sur les covenants financiers

L'évolution de valeur du portefeuille, liée à la variation de loyers ou du taux de capitalisation a un impact sur le niveau des covenants financiers LTV et ICR consolidé. Ces covenants sont définis en § 6.8.1.

Compte tenu du niveau de dette nette au 31 décembre 2009 (1 845 M€) et à niveau de loyer constant (197 M€), le covenant de LTV est atteint avec une hausse du taux

de capitalisation de 0,88 point, soit un taux de capitalisation de 7,48 %.

Compte tenu du niveau de frais financiers nets au 31 décembre 2009 (88,3M€), le covenant d'ICR consolidé est atteint avec une baisse de loyers de 8 M€, soit une baisse du chiffre d'affaires des hôtels (loyers variables) de 7,1 %.

### 6.1.2. FONCIÈRE DES MURS EST EXPOSÉE AU RISQUE DE TAUX ET NOTAMMENT À UNE AUGMENTATION DES TAUX D'INTÉRÊT

L'activité de Foncière des Murs peut être influencée 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. Cependant, la quasi-totalité de la dette de Foncière des Murs fait l'objet de contrats de couverture de taux. 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.
- Une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir un impact sur la stratégie de développement de Foncière des Murs, dans la mesure où 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.

Enfin, en cas de cession d'actifs immobiliers, la dette en place fera l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible afin d'éviter tout risque de surcouverture en cas de cession d'actifs.

L'exposition aux risques de taux d'intérêt de Foncière des Murs reste cependant limitée par la mise en place d'instruments de couverture de taux d'intérêt (swaps, caps et floors) d'une durée et d'un montant correspondant aux financements hypothécaires mis en place.

La gestion du risque de taux fait l'objet d'une information chiffrée détaillée en § 3.4.1.4 et suivants de l'annexe aux comptes consolidés.

## **6.2. RISQUES RELATIFS AUX ACTIFS ET À LA STRATÉGIE DE FONCIÈRE DES MURS**

### **6.2.1. FONCIÈRE DES MURS EST EXPOSÉE AUX RISQUES LIÉS AUX ACQUISITIONS D'ACTIFS**

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 est susceptible de ne pas atteindre ses objectifs de rendement. De plus, Foncière des Murs peut ne pas avoir évalué à sa valeur un immeuble acquis (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. La croissance par des acquisitions impose à Foncière des Murs de mobiliser des ressources importantes et d'avoir recours à des financements externes. Foncière des Murs ne peut pas garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements nécessaires ou que ceux dont elle pourrait bénéficier présenteront des conditions financières acceptables.

### **6.2.2. LES EXPERTISES DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE FONCIÈRE DES MURS PEUVENT NE PAS REFLÉTER LA VALEUR DE MARCHÉ DES IMMEUBLES À TOUT MOMENT**

Foncière des Murs fait expertiser tous les semestres son portefeuille par des cabinets indépendants. La méthodologie utilisée est décrite au paragraphe 4.1 du présent rapport de gestion.

L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier et pourrait dès lors, dans une certaine mesure, impacter les états financiers de Foncière des Murs pour les actifs qui sont valorisés à leur juste valeur. La variation de la juste valeur des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat consolidé de Foncière des Murs. En outre, elle pourrait avoir un impact sur le coût de l'endettement de la société, le respect de ses ratios financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment fonction du ratio d'endettement de Foncière des Murs par rapport à la valeur globale de son portefeuille.

Les valorisations retenues par les experts indépendants reposent sur plusieurs hypothèses qui correspondent, à la date d'établissement des expertises, à la meilleure estimation possible.

### **6.2.3. FONCIÈRE DES MURS EST EXPOSÉE À DES RISQUES LIÉS À LA CONCENTRATION DE SON PATRIMOINE**

Les secteurs d'intervention choisis par Foncière des Murs pour ses investissements, l'ont été à l'origine en fonction de l'analyse de leur cycle d'évolution et de leur pérennité. L'objectif était d'intervenir soit dans des secteurs présentant une bonne visibilité à moyen terme (par exemple, des résidences pour personnes âgées), soit dans des secteurs ayant connu un cycle de croissance récent (par exemple, l'hôtellerie, la restauration et les loisirs).

L'éventuel risque de concentration sur le secteur de l'hôtellerie qui représente à lui seul 58 % des revenus locatifs, est atténué par le fait que les actifs relevant de ce secteur sont essentiellement présents sur les



créneaux « économique » et « moyenne gamme » qui sont les moins sujets à des aléas conjoncturels ou événementiels.

#### **6.2.4. RISQUES LIÉS À LA NON RÉALISATION DE LA STRATÉGIE DE LA SOCIÉTÉ**

La stratégie de Foncière des Murs consiste à valoriser ses actifs par l'accompagnement du développement des partenariats déjà conclus et par l'acquisition de murs dans les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, de la santé et des loisirs avec de nouveaux opérateurs de premier ordre. La mise en œuvre de cette stratégie pourrait toutefois se heurter à certaines difficultés compte tenu des critères d'investissements retenus.

#### **6.2.5. RISQUES LIÉS À LA CONCENTRATION DES LOCATAIRES**

Malgré le petit nombre de locataires exploitant les actifs en patrimoine, le risque de concentration est largement atténué pour deux raisons principales :

- d'une part compte tenu de la taille, la notoriété et l'assise financière des groupes clients (Accor, Korian, Générale de Santé, Courtepaille, Quick, Club Méditerranée, Jardiland, et Pierre&Vacances) qui sont chacun des acteurs incontournables de leur secteur d'activité respectif, et pour cinq d'entre eux cotés en Bourse ;
- d'autre part du fait de la grande dispersion sur le territoire national des actifs constituant le patrimoine, qui répartit d'autant le risque global.

### **6.3. RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION DES ACTIFS**

#### **6.3.1. FONCIÈRE DES MURS EST EXPOSÉE AUX RISQUES LIÉS AUX COÛTS DES COUVERTURES D'ASSURANCE APPROPRIÉES**

Les polices d'assurance afférentes aux actifs immobiliers de Foncière des Murs et à sa responsabilité civile sont souscrites dans le cadre du programme d'assurances du groupe Foncière des Régions et suivies par une équipe spécialisée.

A ce jour, les actifs de Foncière des Murs bénéficient de couverture d'assurance. Cependant, il ne peut être exclu que Foncière des Murs ne soit pas en mesure à l'avenir de maintenir des couvertures d'assurance adaptées au même coût. Les contrats de financement de Foncière des Murs lui imposant de maintenir ses niveaux de couverture d'assurance, il est possible que Foncière des Murs soit contrainte d'accepter des primes d'assurance plus élevées.

De plus, certains types de risques auxquels Foncière des Murs est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

Une description des polices d'assurance souscrites par Foncière des Murs figure au paragraphe 6.10 ci-après.

#### **6.3.2. FONCIÈRE DES MURS EST EXPOSÉE AUX RISQUES LIÉS À LA DÉFAILLANCE DE SES SYSTÈMES D'INFORMATION**

Foncière des Murs et ses prestataires utilisent un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information, tels que les logiciels de suivi juridique du patrimoine et de gestion locative (suivi des loyers et des charges des actifs). Ces systèmes d'information et outils informatiques sont indispensables à la comptabilité et au contrôle de gestion. La défaillance ou la destruction de l'un de ces systèmes pourrait avoir une incidence, par la désorganisation temporaire qu'elle entraînera et le coût lié à la résolution de cette défaillance, sur l'activité et le développement de Foncière des Murs.



## 6.4. RISQUES LIÉS AUX RÉGLEMENTATIONS APPLICABLES

### 6.4.1. L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE DES MURS EST SOUMISE À DE NOMBREUSES RÉGLEMENTATIONS DONT CERTAINES SONT TRÈS CONTRAIGNANTES ET QUI POURRAIENT ÊTRE RENFORCÉES À L'AVENIR

Compte tenu des activités de détention et gestion d'actifs immobiliers, Foncière des Murs est soumise à de nombreuses dispositions légales et réglementaires relatives notamment au régime fiscal SIIC.

Des évolutions dans la nature, l'interprétation ou l'application de ces réglementations pourraient remettre en cause certaines pratiques de Foncière des Murs dans la gestion de son patrimoine, limiter sa capacité à vendre des actifs ou à mettre en œuvre ses programmes d'investissements. De telles évolutions pourraient augmenter les coûts d'exploitation, d'entretien ou de rénovation des actifs immobiliers de Foncière des Murs.

### 6.4.2. FONCIÈRE DES MURS EST SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION DES BAUX STRICTE

En France, la législation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers qui sont d'ordre public, limitent notamment l'augmentation des loyers en les décorrélant des évolutions de marché et ainsi l'optimisation des revenus locatifs.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de Foncière des Murs.

### 6.4.3. FONCIÈRE DES MURS EST EXPOSÉE À DES RISQUES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT, DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ

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 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 ces constructions, installations ou terrains, le groupe Foncière des Murs pourrait voir sa responsabilité engagée en cas de manquement à ses obligations.

## 6.5. RISQUES RELATIFS AU RÉGIME SIIC

La sortie éventuelle du régime SIIC dans les 10 années suivant l'option aurait les principales conséquences suivantes :

- effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime ;
- les résultats de la SIIC et ses filiales ne bénéficieraient pas du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice ;
- les éventuelles plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté et imposées au taux de 16,5 % feraient l'objet d'une imposition au taux normal de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de la cessation.
- Les bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective, doivent être réintégrés dans les résultats fiscaux de la SIIC et ses filiales ;
- les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération, sont soumises à une imposition complémentaire de 25 % ;
- les plus-values de cession postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de la cessation ;

- les dividendes versés postérieurement à la sortie du régime mais prélevés sur des résultats exonérés ne seraient pas assortis de l'avoir fiscal, n'ouvriraient pas droit au régime des sociétés mères et filiales ;
- en revanche, les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option auraient droit, au régime des sociétés mères.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, le taux d'imposition de 16,5 % est passé à 19 %.

Par ailleurs, les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales. Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu à la date du présent document de référence. Des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la société.

## 6.6. 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, la société se trouve exposée à des risques fiscaux. Dans ce cadre, Foncière des Murs est susceptible de faire l'objet de redressements et de contentieux en matière fiscale. Tout redressement ou contentieux non provisionné ou insuffisamment provisionné est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats de Foncière des Murs.

## 6.7. RISQUES RELATIFS A L'ORGANISATION ET A LA STRUCTURE JURIDIQUE DE FONCIÈRE DES MURS

### 6.7.1. FONCIÈRE DES MURS EST DÉPENDANTE DE FONCIÈRE DES RÉGIONS POUR UN CERTAIN NOMBRE DE PRESTATIONS

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009, les équipes en charge de la gestion (asset management, comptabilité et administration générale), auparavant chez Foncière des Régions et chez FDM Gestion, ont été transférées juridiquement chez Foncière des Murs.

Le Property Management est assuré par la filiale spécialisée de Foncière des Régions. Cette dernière intervient dans le cadre de contrats de prestations simples qui ne sont pas exclusifs mais qui constituent des conventions réglementées.

Une partie des prestations de support administratif, juridique 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.

### 6.7.2. 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.

Le groupe Foncière des Régions est néanmoins organisé autour de sociétés dédiées ayant une compétence spécifique :

- les bureaux en France pour Foncière des Régions (SIIC),
- les logements en France et en Allemagne pour Foncière Développement Logements (SIIC),
- les murs d'exploitation pour Foncière des Murs (SIIC),
- les parcs de stationnement pour Parcs GFR (société non cotée),
- la logistique et les locaux d'activité pour Foncière Europe Logistique (SIIC).

La société estime que cette organisation permet de limiter le risque de conflits d'intérêts tant au niveau des investissements/désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.

Foncière des Murs entretient des relations commerciales avec les groupes Korian et Jardiland. Or, Korian et Jardiland sont des sociétés détenues respectivement à hauteur de 23,8 % et 35,4 % par la société Batipart. La société Batipart, détenue par Charles Ruggieri, est également l'actionnaire de référence de Foncière des Régions dont il détient environ 15,3 % du capital et des droits de vote.

Compte tenu de ces liens, le règlement intérieur du Conseil de Surveillance prévoit à l'article 1.5.5, une procédure de prévention des conflits d'intérêt. En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêt 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 peut plus participer aux délibérations du Conseil ou Comité.

### **6.7.3. INFLUENCE NOTABLE DE FONCIÈRE DES RÉGIONS**

Foncière des Régions avec 25 % du capital et des droits de vote à la date du présent document est l'actionnaire principal de Foncière des Murs. En conséquence Foncière des Régions exerce une influence notable sur Foncière des Murs.

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.

## **6.8. RISQUES RELATIFS À LA STRUCTURE FINANCIÈRE DE FONCIÈRE DES MURS**

### **6.8.1. RISQUE DE LIQUIDITÉ**

La rentabilité locative des actifs détenus par la société lui permet d'assurer le service de la dette qu'elle a levée et dont la maturité finale est de 4,4 ans. Certains emprunts comportent des covenants qui, en cas de non respect,

pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement faisant l'objet du covenant non respecté :

- ratio LTV (loan to value), ce ratio correspond au rapport entre la valeur de l'endettement net consolidé et la valeur du patrimoine consolidé et ne doit pas excéder 70 % ;
- ratio de couverture ICR (interest coverage ratio), ce ratio correspondant au rapport entre la valeur de l'excédent brut d'exploitation et la charge financière consolidée et être compris entre 1,65 et 2.

### **Respect des ratios financiers**

Les principaux ratios financiers mentionnés dans les clauses de défauts des contrats d'endettement se réfèrent à des niveaux consolidés de LTV et d'ICR à respecter. Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité anticipée.

Au 31 décembre 2009, l'ensemble de ces ratios est respecté par le groupe.

Les ratios consolidés de Foncière des Murs s'établissent au 31 décembre 2009 à 61,7 % pour la LTV consolidée et à 209 % pour l'ICR consolidé (contre respectivement 58,9 % et 206 % au 31 décembre 2008).

Ces ratios, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (l'essentiel de la dette de Foncière des Murs étant adossé à des portefeuilles). Ces covenants « Périmètres » (de LTV « Périmètre », plus précisément) sont détaillés en annexe des comptes consolidés.

### **6.8.2. RISQUE DE CHANGE**

À la date du présent document, Foncière des Murs réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et estime ainsi ne pas être exposée au risque de change.

### 6.8.3. RISQUE SUR ACTIONS

La seule exposition au risque de marché sur actions porte sur la ligne d'actions Siparex Croissance détenue en valeurs mobilières de placement dont la valeur est détaillée ci-dessous :

En K€	Au 31 décembre 2009				
	Valeur Brute	Provision	Valeur Nette	Valeur de marché	Plus Value potentielle
Actions Cotées	314	-	314	323	9
<b>Total Valeurs mobilières de placement</b>	<b>314</b>	<b>-</b>	<b>314</b>	<b>323</b>	<b>9</b>

### 6.9. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

Il n'existe aucun litige ou arbitrage susceptible d'avoir eu dans un passé récent, une incidence sensible sur la situation financière de l'émetteur, son activité, son résultat et le cas échéant sur son groupe.

Dans le cas d'opérations de développement, les équipes de Foncière des Murs se font assister en tant que de besoin par des experts externes qui ont notamment pour mission l'audit de ces opérations et le contrôle de la rédaction des actes d'acquisition et des garanties s'y rattachant.

### 6.10. ASSURANCES

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 au titre de sa responsabilité civile par les programmes d'assurance suivants :

- 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 d'importants programmes d'assurances garantissant les risques de dommages y compris dommages à l'immeuble en valeur à neuf de reconstruction, de pertes d'exploitation et pertes de loyers, de responsabilité civile. L'ensemble de ces risques sont placés auprès d'assureurs de premier plan et de notoriété mondiale : AXA, AGF, GAN.

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. La couverture maximale est de 300 millions d'euros par sinistre, Foncière des Murs étudie annuellement les garanties souscrites par l'exploitant pour son compte.

Concernant les montants des garanties en matière de responsabilité civile, Foncière des Murs a souscrit en sa qualité de propriétaire des murs non occupant et indépendamment des garanties souscrites par ses partenaires, 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. Les garanties souscrites s'élèvent à 7 000 000 € tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non consécutifs).

- Assurances de la société Foncière des Murs  
Foncière des Murs et ses filiales bénéficient d'une police couvrant ses dirigeants et mandataires sociaux à hauteur de 10 Millions d'Euros par année d'assurances. Concernant la responsabilité civile professionnelle de Foncière des Murs et de ses filiales, celle-ci est couverte auprès des compagnies AXA et Liberty Mutual au titre des contrats d'assurances du groupe. Le plafond de garantie s'élève en tous dommages confondus à 19 900 000 € par année d'assurances.

---

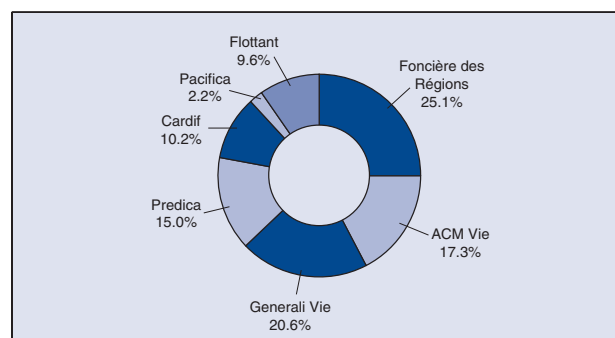
Concernant les expositions à d'autres risques financiers, Foncière des Murs a pris les mesures nécessaires à la protection de ses actionnaires notamment pour les risques de fraude et de malveillance-malversations. Foncière des Murs bénéficie d'un contrat d'assurance auprès de la Cie CHARTIS couvrant les pertes éventuelles à hauteur de 3 millions d'euros par année d'assurances.

Dans le cas de la réalisation d'évènements pouvant atteindre l'image et la réputation de Foncière des Murs, il a été souscrit une garantie offrant à hauteur de 2 millions d'euros les services d'un cabinet de Relation spécialisé en communication de crise. Cette solution financière s'inscrit dans le schéma mis en place par Foncière des Murs en cas d'activation de sa cellule de crise.

## 7. ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

Fondée sur les objectifs de détention à long terme d'actifs spécialisés dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé, des loisirs et de la restauration et exploités par des leaders de leur secteur respectif, Foncière des Murs réunit dans son actionnariat aux côtés de Foncière des Régions les groupes Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Generali et BNP Paribas.

L'actionnariat au 31 décembre 2009 se présente de la façon suivante :



**Dénomination des actionnaires**      **Nombre d'actions**      **Pourcentage**

FONCIÈRE DES RÉGIONS	12 518 809	25,06 %
ACM VIE	8 637 160	17,3 %
GENERALI VIE	10 270 621	20,56 %
PREDICA	7 500 146	15,02 %
CARDIF ASSURANCE VIE	5 095 291	10,2 %
PACIFICA	1 114 920	2,23 %
FLOTTANT	4 809 025	9,63 %
	49 945 972	100,0 %

En date du 11 mai 2009, la société Foncière des Régions a franchi à la baisse les seuils statutaires de 28 %, 27 % et 26 % du capital et des droits de vote.

En date du 11 mai 2009, la société Bossuet, société du groupe Foncière des Régions a vendu 52 800 actions de la Société.

En conséquence, les sociétés Foncière des Régions et Bossuet ont franchi de concert à la baisse les seuils statutaires de 29 %, 28 %, 27 % et 26 % du capital et des droits de vote.

En date du 11 mai 2009, la société Generali Vie a franchi à la hausse le seuil légal de 20 % du capital et des droits de vote et les seuils statutaires de 17 %, 18 %, 19 % et 20 % du capital et des droits de vote.

En vertu de l'article L233-7 du Code de commerce, la société Generali Vie a publié sur le site AMF une déclaration d'intention le 14 mai 2009 dans laquelle la société précise qu'elle n'a pas l'intention de prendre le contrôle de la société Foncière des Murs mais envisage de poursuivre ses achats si des opportunités spécifiques se présentent.

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

L'assemblée générale Mixte du 8 avril 2009, 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.

Le programme de rachat d'actions prévoit que le prix d'achat maximum ne devra pas être supérieur à 50 euros par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 200 000 000 d'euros.

Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment de :

1. la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
2. la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;
3. leur annulation ;
4. l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou

5. de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

La mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.

L'assemblée générale a conféré tous pouvoirs au Gérant, à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises 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.

La présente autorisation remplaçait toute autorisation précédemment consentie portant sur le même objet.

Le présent programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du gérant en date du 29 avril 2009.

Cette autorisation a fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site internet de la Société le 25 mai 2009.

Les échanges mensuels pour l'exercice 2009 s'établissent comme suit :

	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
<b>Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 15 avril 2008</b>				
Janvier	755	10,90	681	10,744
Février	167	10,27	294	10,527
Mars	169	9,865	0	
Du 1 <sup>er</sup> au 29 Avril	458	8,50	500	9,95

	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
<b>Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 8 avril 2009</b>				
Au 30 avril	10	7,45	0	
Mai	719	8,659	2 000	8,822
Juin	3 791	10,342	4 228	10,471
Juillet	2 580	10,452	2 184	10,637
Août	2 154	11,80	17 218	13,066
Septembre	7 356	14,429	7 445	14,430
Octobre	9 277	16,022	8 568	15,781
Novembre	7 489	15,643	8 690	15,993
Décembre	6 866	15,402	2 154	15,627

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

Foncière des Murs détenait ainsi au 31 décembre 2009, 6 221 de ses propres actions qui représentent 0,01% du capital social, valorisées à 15,40 € par action et pour une valeur nominale de 4 € par action.

Au titre de l'exercice 2009, les frais de négociation sont de 30 000 €.

## 7.2. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Néant

### 7.3. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LES PERSONNES LIÉES SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Mandataires sociaux	Achats de titres	Valeur du titre	Ventes de titres	Valeur du titre
M. Kullmann	0		0	
M. Ruggieri	0		0	
Mme Debrus	1	Prêt	0	
GENERALI FRANCE ASSURANCES	0		0	
M. Depoux	0		0	
FONCIERE DES REGIONS	0		1 945 039	14 €
M. Henrion	0		0	
BOSSUET (personnes liée à FONCIERE DES REGIONS)			52 800	14 €
PACIFICA	0		0	
M. Louis	0		0	
PREDICA	0		22 030	16,60 € *
M. Servin	0		0	
ACM VIE	60	15,69 €	0	
M. Mischler	0		0	
GENERALI VIE	1 997 839	14 €	0	
M. Pezet	0		0	
CARDIF ASSURANCES VIE	0		0	
Mme Robin	0		0	
M. Latrobe	10	11,32 €	0	
M. Luchet	20	14,43 €		

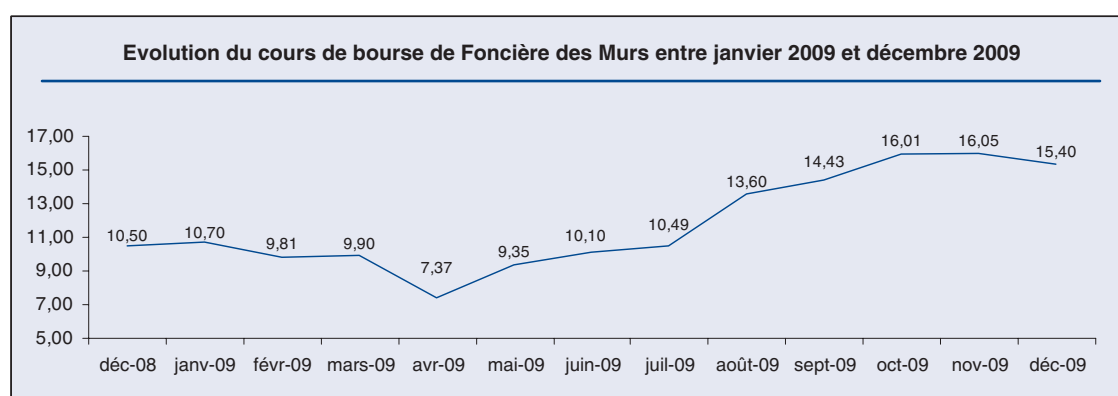
\* valeur moyenne



## 8. BOURSE, DIVIDENDE ET RÉMUNÉRATION DE L'ORGANE DE DIRECTION

### 8.1. COURS DE BOURSE AU 31/12/2009

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 15,40 € portant la capitalisation boursière à 769,2 M€ au 31 décembre 2009.



### 8.2. DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

#### 8.2.1. DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Dividendes (en €)			Dividende ouvrant droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France
Exercice	Nombre d'actions	Montant par action	
31 Décembre 2005	6 936 941	2,70	2,70
31 Décembre 2006	10 405 411	4,50	4,50
31 Décembre 2007	49 945 972	1,35	1,35
31 Décembre 2008	49 945 972	1,40	1,40
31 Décembre 2009	49 945 972	1,40*	1,40*

\* Proposé à l'Assemblée Générale du 08/04/2010

Adopté le 1<sup>er</sup> janvier 2003, le statut SIIC permet une exonération des revenus fonciers et des plus-values immobilières à condition de distribuer aux actionnaires au moins 85 % du résultat courant et 50 % des plus-values.

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

#### 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 la distribution d'un dividende de 1,40 € par action en circulation. Ce dividende représente un montant global de 69 924 360,40 € soit 73% du cash flow courant.

Il convient de rapprocher le montant de dividende :

- du montant du cash flow annuel courant de 96,1 M€,
- du cash flow courant de 1,92 € par action calculé sur la base du nombre moyen d'actions de l'exercice, ce qui permet de mieux apprécier le taux de distribution et le rendement de l'action.

### 8.3. DIRECTION DE FONCIÈRE DES MURS

Foncière des Murs est une société en commandite par actions, constituée par des actionnaires commanditaires et un associé gérant commandité.

Toutes décisions prises pendant les assemblées générales par les actionnaires commanditaires, doivent être également approuvées par l'associé gérant commandité (FDM Gestion).

### 8.4. TABLEAU DES DÉLÉGATIONS EN COURS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce, nous vous présentons la synthèse des délégations en cours accordées par les assemblées générales des actionnaires en date des 15 avril 2008 et 8 avril 2009 relatives aux augmentations de capital :

	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
<b>Délégation accordée par l'Assemblée Générale du 15 avril 2008</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 20.000.000 €.	26 mois	Néant
<b>Délégation accordée par l'Assemblée Générale du 8 avril 2009</b>		
Autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation de capital par émission 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 250.000.000 € et autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription des actionnaires	26 mois	Néant
Autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant maximal nominal de 20.000.000 € et autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (ce montant s'impute sur la première autorisation)	26 mois	Néant
Autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation du capital social en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société pour un montant de nominal maximal de 10.000.000 €.	26 mois	Néant

## 8.5. INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100-3 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le capital de la société est détenu par plusieurs actionnaires (FONCIERE DES REGIONS, ACM VIE, PREDICA, PACIFICA et GENERALI VIE) liés 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. Le Pacte prévoit un droit de premier 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 au sens de l'article 516-2 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. 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.

L'article 8 des statuts prévoit pour les personnes morales détenant plus de 10 % du capital social, un plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale de la Société. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues, sous la

forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

En outre, l'article 9bis prévoit également une obligation de déclaration de tout franchissement de seuil de 1%. A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait du être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

## 8.6. RÉMUNÉRATION DE L'ORGANE DE DIRECTION

### 8.6.1. RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Au 31 décembre 2009, il a été versé 40 847 € de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités.

Le tableau suivant donne le détail du montant, en euros, des jetons de présence au titre de l'exercice 2009, sur la base du règlement intérieur approuvé par le Conseil de Surveillance du 13 novembre 2007 et dont la répartition est la suivante :

- 1) au titre du Conseil :
  - attribution au Président du Conseil de Surveillance d'une somme fixe annuelle d'un montant de 3 000 € ;
  - attribution à chaque membre du Conseil d'une somme fixe individuelle annuelle d'un montant de 1 500 € ;
  - attribution d'une somme de 400 € à chaque membre pour chaque participation effective aux réunions du Conseil ;
- 2) au titre des Comités :
  - attribution au Président d'une somme fixe annuelle d'un montant de 1 000 € ;
  - attribution d'une somme de 300 € à chaque membre pour chaque participation effective aux réunions du Comité.

**Montant des jetons de présence  
versés au titre de 2009**

**Membres**

Christophe KULLMANN	5 200 €
Charles RUGGIERI	3 100 €
Laurent CAZELLES (jusqu'au 16 mars 2009)	1 228 €
Françoise DEBRUS (à partir du 8 avril 2009)	2 524 €
GENERALI FRANCE ASSURANCES représentée par Monsieur Philippe DEPOUX	3 100 €
FONCIERE DES REGIONS représentée par Monsieur Marc HENRION	3 100 €
PACIFICA représentée par Monsieur Pierrick LOUIS	2 300 €
PREDICA représentée par Monsieur Emeric SERVIN	3 700 €
ACM VIE représentée par Monsieur Maurice MISCHLER	3 400 €
GENERALI VIE représentée par Monsieur Sébastien PEZET	3 700 €
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Madame Nathalie Robin	3 000 €
Pierre LATROBE (depuis le 18 février 2009)	2 899 €
Jean LUCHET (depuis le 8 avril 2009)	2 296 €
Olivier ESTEVE (en sa qualité de membre du Comité d'investissement)	1 300 €
<b>TOTAL</b>	<b>40 847 €</b>

Les jetons de présence versés en 2009 aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités sont conformes à la résolution adoptée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 24 Avril 2007 qui avait fixé le montant global à 57.000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs.

**8.6.2. RÉMUNÉRATION 2008 ET 2009 VERSÉE PAR LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS ET LES SOCIÉTÉS QU'ELLE CONTRÔLE, AUX DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX EXERÇANT UN MANDAT DANS LA SOCIÉTÉ FDM**

Conformément à la recommandation AMF du 22 décembre 2008 et au rapport de l'AMF sur les rémunérations des dirigeants des sociétés cotées et sur la mise en œuvre des recommandations AFEP/MEDEF en date du 9 juillet 2009, les tableaux ci-dessous reprennent les rémunérations et avantages de toute nature versés à chacun des dirigeants et mandataires sociaux de la Société au cours du dernier exercice social et de l'exercice précédent par la société Foncière des Régions et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L233-16 du code de commerce.

**Nom et fonction du dirigeant mandataire social**

**Christophe KULLMANN, Président du Directoire de FONCIÈRE DES RÉGIONS**

	<b>Montants dus au titre de l'exercice 2008</b>	<b>Montants dus au titre de l'exercice 2009</b>
rémunération fixe	351 132	354 037
rémunération variable (versée en mars N+1) Pour 2009, voir note (1)	338 000	480 000
rémunération exceptionnelle	19 500	10 750
jetons de présence	87 771	81 100
avantages en nature véhicule	5 761	5 761
<b>TOTAL</b>	<b>802 164</b>	<b>931 648</b>

(1) dont 130 K€ versés en actions gratuites

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
Yan PERCHET, Directeur de FONCIÈRE DES RÉGIONS		
rémunération fixe	334 009	335 750
rémunération variable (versée en mars N+1) Pour 2009, voir note (1)	206 000	215 750
rémunération exceptionnelle	-	-
jetons de présence	26 630	15 200
avantages en nature véhicule	3 229	3 229
<b>TOTAL</b>	<b>569 868</b>	<b>569 929</b>

(1) dont 48 K€ versés en actions gratuites

### 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		
Yan PERCHET	néant	néant	néant	néant		

### 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	Année d'attribution
Christophe KULLMANN		aucune levée d'options n'a été opérée en 2009		au titre des années précédentes
Yan PERCHET				

### Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et 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
Christophe KULLMANN	N° 5 du 20/11/2009	néant	48,87 €	20/11/2012	20/11/2014
Yan PERCHET	N° 5 du 20/11/2009	néant	48,87 €	20/11/2012	20/11/2014

### Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution
Christophe KULLMANN	N° 2 du 11/10/2006	2000	80 €	2009
Yan PERCHET	N° 2 du 11/10/2006	1500	80 €	2009

Dirigeants mandataires sociaux de la société qui contrôle	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
	Christophe KULLMANN Début Mandat : 1/10/2001		x		x		x	
Yan PERCHET Début Mandat : 4/05/2007	x			x		x		x

### Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations aux mandataires sociaux non dirigeants versés par FONCIÈRE DES RÉGIONS et les sociétés qu'elle contrôle

#### Mandataires sociaux non dirigeant

	Montants versés au cours de l'exercice 2008	Montants versés au cours de l'exercice 2009
<b>M. Christophe KULLMANN</b>		
Jetons de présence	87 771 €	81 100 €
Autres rémunérations	626 393 €	708 548 €
<b>M. Charles RUGGIERI</b>		
Jetons de présence	96 600 €	110 600 €
Autres rémunérations	-	-
<b>M Laurent CAZELLES</b>		
Jetons de présence	6 625 €	1 752 €
Autres rémunérations	-	-
<b>Mme Françoise DEBRUS</b>		
Jetons de présence	-	4 824 €
Autres rémunérations	-	-
<b>M. Philippe DEPOUX</b>		
Jetons de présence	-	6 600 €
Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>		

La rémunération variable des mandataires sociaux est constituée pour l'exercice 2009 d'une part d'un objectif général lié à la maîtrise de l'endettement du Groupe, d'autre part à l'atteinte d'objectifs opérationnels individualisés. Le comité des rémunérations a par ailleurs fixé :

- un objectif de cash flow courant récurrent en deçà duquel aucun bonus ne serait versé.
- la possibilité de verser un « upside », limité à 50 % du bonus cible, en cas de dépassement des objectifs et de surperformance. Cet upside potentiel n'est pas versé en cash comme le reste du bonus, mais en actions de performances, soumises au critère de présence au terme des 3 ans de la période d'attribution

Par ailleurs, il n'existe pas d'engagement de toute nature pris par la société Foncière des Régions au bénéfice des mandataires sociaux ci-dessus, pour des éléments de

rémunération ou indemnités, et avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

#### 8.6.3. LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX :

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 al. 4 du Code de commerce, 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 2009 :

##### Mandats exercés par FDM GESTION au titre de l'année 2009 :

- Gérant commandité de la société FONCIÈRE DES MURS SCA ;

### **Mandats exercés par Yan Perchet au titre de l'année 2009 :**

- Membre du Directoire:
- Foncière des Régions SA
  
- Président Directeur Général de :
- Primabail SA (jusqu'au 6/10/2009, date de dissolution de la société)
  
- Président du Conseil de Surveillance
- Foncière Europe Logistique SCA
  
- Président du Conseil d'Administration
- Parcs GFR (SA)
- BP 3000 (SA)
  
- Président et administrateur :
- Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois)
  
- Président de :
- FDM Gestion SAS
- Foncière Ulysse SAS
- FDM 1 SAS
- FDM 2 SAS (jusqu'au 27/10/2009 date de dissolution sans liquidation de la société)
- MILAUMA SAS
  
- Administrateur de :
- Financière du Dôme
- Beni Stabili Gestioni SPA SGR(société de droit italien)
- SA Maison des Centraliens (depuis le 8 septembre 2009)
  
- Gérant de :
- Foncière Manon SARL
- Loire SARL
- Société Foncière de Santé SARL
- MEDI 5000 SARL
- Murdelux SARL (société de droit luxembourgeois)
- Nursinglux SARL (société de droit luxembourgeois), (société dissoute le 22 décembre 2009)
  
- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de :
- Foncière des Murs SCA
  
- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière des Murs, société elle-même gérante de :
- SCI Pontlieue Tironneau
- SCI Castel Immo
- SCI Actifoncier
- SCI de la Noue
- SCI Saint Mandrier
- Foncière Otello SNC
- Fonciage SCI
- SNC Hôtel 37 place René Clair
- Société Nouvelle Lacépède SCI
- Société Civile Immobilière des 105 et 107 avenue Victor Hugo à Boulogne
- SCI Nouvelle Victor Hugo
- SCI Mamilau
  
- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière des Murs, gérant de Fonciage, elle-même gérante des sociétés :
- SCI Les Mimosas
- SCI Kérinou
- SCI Prestige Hôtel Marcq-en-Barœul
- SCI Prestige Hôtel Le Chesnay
- SCI Prestige Hôtel Fréjus
  
- Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil de Consortium Foncier du Dôme
  
- Administrateur des sociétés anonymes de droit belge :
- Ulysse Belgique SA
- Foncière Gand Centre
- Foncière Antwerp Centre
- Foncière Bruxelles Expo Atomium
- Foncière Bruxelles Sainte Catherine
- Foncière Gand Cathédrale
- Foncière Gand Opéra
- Foncière IB Bruges Centre
- Foncière IB Bruxelles Aéroport
- Foncière IB Bruxelles Grand Place
- Foncière NO Bruges Centre
- Foncière NO Bruxelles Aéroport
- Foncière NO Bruxelles Grand Place
- Foncière IGK
- Foncière Vielsalm
- Sunaquapark Oostduinkerke
- Foncière Kempense Meren

Mandats	Nature	Société
<b>Christophe KULLMANN</b>		
Année 2009	Président du Directoire	FONCIÈRE DES RÉGIONS SA
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (jusqu'au 10/11/2009) ALTAREA SCA (jusqu'au 27/03/2009)
	Président	FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)
	Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge) (jusqu'au 22/12/2009)
	Gérant	GFR KLEBER (SARL)
	Administrateur	BATIPART SA(jusqu'au 28/04/2009) GFR PROPERTY SAS BENI STABILI SPA (société de droit italien) FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (depuis le 10/11/2009) IPD (depuis le 5/10/2009) IEIF (depuis le 18/06/2009)
	Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur	PRIMABAIL (SA) (jusqu'au 6/10/2009, date de dissolution de la société)
	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président	GFR EXTERNALISATION SAS URBIS PARK SAS GFR BLEROT SAS SAS BOSSUET (jusqu'au 27/10/2009) SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR BLEROT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du bureau exécutif	EPRA



<b>Mandats</b>	<b>Nature</b>	<b>Société</b>
<b>M. Charles RUGGIERI</b>		
Année 2009	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président Directeur Général	BATIPART SA (jusqu'au 28 décembre 2009)
	Président du Conseil d'administration	BENI STABILI SPA (société de droit italien)
	Président	BATIPART SAS (depuis le 28 décembre 2009)
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES RÉGIONS SA
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (jusqu'au 10/11/2009) IMMEO WOHNEN GMBH (société de droit allemand)
	Vice Président du Conseil de Surveillance	KORIAN SA
	Administrateur	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (à partir du 10/11/2009) L'ARSENAL (Association) CIC EST ETABLISSEMENT DE CREDIT PROMEO SA
	Représentant légal de BATIPART, Président	ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BATIPART SANTE SAS
	Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE

### **Mme Françoise DEBRUS**

Année 2009	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA (depuis le 8 avril 2009) FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (depuis le 9/04/2009 jusqu'au 10/11/2009)
	Représentant permanent de PREDICA	FONCIÈRE DES RÉGIONS
	Membre du Conseil de Surveillance	(depuis le 4 mars 2009)
	Représentant permanent de PREDICA	FONCIÈRE PARIS FRANCE SA
	Membre du Conseil d'Administration	(depuis le 4/03/2009)
	Membre du Conseil d'administration	ALTAREA SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (à partir du 10/11/2009)

### **GENERALI FRANCE ASSURANCES**

Année 2009	Administrateur	GENERALI IARD GENERALI VIE GENERALI INVESTMENTS FRANCE EUROPENNE de PROTECTION JURIDIQUE L'EQUITE TRIESTE COURTAGE E-CIE VIE GFA CARAIBES PRUDENCE CREOLE
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA

Mandats	Nature	Société
<b>GENERALI FRANCE ASSURANCES</b> représentée par <b>M. Philippe DEPOUX</b>		
Année 2009	Président	GENERALI IMMOBILIER GESTION SAS GENERALI IMMOBILIER CONSEIL SAS
	Représentant permanent de GENERALI VIE, Membre du Conseil de surveillance	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (jusqu'au 10/11/2009) SCPI GENERALI HABITAT
	Représentant permanent de GENERALI VIE, administrateur	EUROSIC (depuis le 2/09/2009) FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (à partir du 10/11/2010)
	Représentant Permanent de GENERALI IARD, Administrateur	SILIC
	Représentant Permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES, membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Administrateur	IEIF Club de l'immobilier d'IDF
	Membre	ULI (Urban Land Institute) Association Des Pierres et des Hommes ADI (Association des Directeurs Immobiliers)
<b>PACIFICA</b>		
Année 2009	Administrateur	MRACA (ASSURANCE DU CREDIT AGRICOLE NORD DE RANCE)
	Censeur	IENA ACTIONS EUROPENNES SICAV
	Président	VIAVITA SAS ASSERCAR SAS
	Gérant	SOCIETE D'INDEMNISATIONS REGIONALES DU CREDIT AGRICOLE SNC PACIFICA HUGO SCI PACIFICA MARCEAU SCI (société liquidée en juin 2009)
	Membre du Comité de Surveillance	SAS DOMUS VIE QUOTIDIENNE
	<b>PACIFICA</b> représentée par <b>M. Pierrick LOUIS</b>	
Année 2009	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA

<b>Mandats</b>	<b>Nature</b>	<b>Société</b>
<b>PREDICA</b>		
Année 2009		
	Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity SA FONCIÈRE DES RÉGIONS FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (jusqu'au 10/11/2009) LION SCPI UNIPIERRE ASSURANCE SCPI FONCIÈRE DES MURS INTERFIMO SA SOPRESA SA
	Administrateur	ALTAPAR SAS ALTAREA (SIIC COTEE) B. IMMOBILIER (SA) AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI) CAAM CONVERTIBLES EUROLAND (SICAV) FINANCIÈRE DU CARROUSSEL SA GECINA PARCS GFR SA SANEF SA UNIMO SA DOLCEA VIE SA (EX E-PREDICA) PREVISEO OBSEQUES SA MEDICALE DE FRANCE SA DOMAINE LISTEL SAS CAAM MONE CASH (SICAV) FONCIÈRE RÉGIONS DYNAMIQUE (OPCI) OFELIA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (à partir du 10/11/2009)
	Censeur	Siparex
<b>PREDICA</b>		
<b>représentée par</b>		
<b>M. Emeric SERVIN</b>		
Année 2009		
	Gérant	SCI IMEFA SCI FEDER SCI Montparnasse Cotentin
	Président	SA B IMMOBILIER
	Représentant de PREDICA aux assemblées générales et au comité des associés	SCI SIS (Société Immobilière de la Seine)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration	OPCI FRANCE RÉGIONS DYNAMIQUE
	Représentant permanent de PREDICA aux Assemblées Générales, au Conseil de Surveillance et au Comité d'Investissement	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Représentant permanent de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (jusqu'au 10/11/2009)
	Représentant permanent de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (à partir du 10/11/2009)

Mandats	Nature	Société
<b>PREDICA</b> représentée par <b>M. Emeric SERVIN (Suite)</b>	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et Président du Conseil de Surveillance	SCPI UNIPIERRE ASSURANCE
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales, au Conseil de Surveillance, au Comité d'investissement et au Comité d'Audit	SCA ALTAREA
	Administrateur et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité Exécutif	SA FONCIERE HYPERSUD (détenue à 51 % par PREDICA)
	Président du Conseil d'Administration et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Gestion	SA FRANCIMMO HOTELS (détenue par PREDICA à 85 %)
	Président du Conseil d'Administration et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SA RESICO
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité d'Investissement	SCI LOGISTIS (détenue à 33 1/3 par Prédica) et SARL LOGISTIS II (détenue dans le cadre d'un partenariat)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Gestion	SCI 1 Terrasse BELLINI
	Représentant de PREDICA aux Assemblées générales et au Conseil de Gérance	SCI WASHINGTON (détenue à 34 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité Exécutif	SCI Ilot 13 (détenue à 50 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées générales et au Comité de Pilotage	SCI FEDERIMMO
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Gérance	SCI FONDIS (détenue à 25 % par PREDICA)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SCI 1 place Valhubert
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Surveillance	SAS OFELIA (détenue par PREDICA à 33 1/3)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées générales	ALLIANCE PARC A 10 SCI SEGUR 1 SCI SEGUR 2
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Surveillance	SCPI LION SCPI
	Gérant et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SCI Le Village Victor Hugo (détenue à 96 % par PREDICA)
Co-gérant	SCI EUROMARSEILLE 1 SCI EUROMARSEILLE 2	
Représentant de PREDICA au Comité des associés	SAS PARHOLDING	
Représentant de PREDICA au Comité Immobilier	FFSA	

<b>Mandats</b>	<b>Nature</b>	<b>Société</b>
<b>ACM VIE</b>		
Année 2009	Membre du Conseil d'Administration	SERENIS VIE SA SERENIS ASSURANCES SA ACMN IARD SA ACM GIE ACM SERVICES SA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (depuis le 10/11/2009) FONCIÈRE DES 6e ET 7e ARRDTS DE PARIS PARTNERS ASSURANCES (société belge)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DES RÉGIONS SA (depuis le 1 <sup>er</sup> mars 2009) FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (jusqu'au 10/11/2009) SCPI OUEST PIERRE INVESTISSEMENT KORIAN SA
<b>ACM VIE représentée par M. MISCHLER</b>		
Année 2009	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE MASSENA SAS (jusqu'au 19/05/2009)
	Membre du Conseil d'Administration	MONTEBELLO DOMAINES
	Représentant permanent de ACM IARD, Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE MASSENA SCA (depuis le 19/05/2009)
	Représentant permanent des ACM VIE, Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
	Vice Président du Conseil d'administration	Caisse du Crédit Mutuel de la Basse-Zorn
<b>GENERALI VIE</b>		
Année 2009	Administrateur	GENERALI IARD EXPERT ET FINANCE GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV) GENERALI EURO SEPT/DIX ANS (SICAV) GENERALI TRESORERIE (SICAV) GENERALI ACTION PLUS (SICAV) GENERALI EURO ACTION (SICAV) RECONNAISSANCE EUROPE (SICAV) GTA DU VAL D'OISE SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS EUROP ASSISTANCE HOLDING COFITEM COFIMUR SICAV PALATINE MEDITERRANEA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (depuis le 10/11/2009) MERCYALIS

Mandats	Nature	Société
<b>GENERALI VIE (Suite)</b>		
	Membre du Conseil de Surveillance	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE 1 SCPI GENERALI HABITAT FONCIÈRE DES RÉGIONS SA FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (jusqu'au 10/11/2009) EUROSIC
<b>GENERALI VIE représentée par M. Sébastien PEZET</b>		
Année 2009	Co-gérant	SCI GENERALI COMMERCE I SCI GENERALI COMMERCE II
	Représentant permanent de Generali Vie membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
<b>FONCIÈRE DES RÉGIONS</b>		
Année 2009	Administrateur	Parcs GFR SA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (depuis le 10/11/2009) Primabail SA (jusqu'au 6/10/2009- dissolution de la société) TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA Foncière Europe Logistique SCA Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009-transformation en SA à conseil d'administration) Altarea SCA
	Président	URBIS PARK SAS GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLEROT SAS SAS BOSSUET (jusqu'au 27/10/2009) SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC

Mandats	Nature	Société
<b>FONCIÈRE DES RÉGIONS (Suite)</b>		
	Représentant de GFR BLEROT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
<b>FONCIÈRE DES RÉGIONS, représentée par M. Marc HENRION</b>		
Année 2009	Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, membre du conseil de surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA
	Représentant permanent de FDR 3, membre du conseil de surveillance	ALTAREA SCA
	Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, administrateur	TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV)
	Administrateur	GFR PROPERTY SAS BENI STABILI HOTEL SA (Société de droit luxembourgeois)
	Gérant	FDR LUX SARL
<b>CARDIF ASSURANCE VIE</b>		
Année 2009	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (jusqu'au 10/11/2009)
	Administrateur	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (depuis le 10/11/2009)
	Administrateur (SICAV)	CAMGESTION CONVERTIBLES EUROPE CAMGESTION OBLIGATIONS EUROPE VALTITRES VALTITRES 4 CAMGESTION INDEX EUROPE CAMGESTION OBLIGATIONS INTERNATIONALES VALRETRAITE 1 CAMGESTION ACTIONS DYNAMIQUES
	Gérant de SCI	ASNIERES 1 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BEAUSEJOUR SCI BNP PARIBAS PIERRE I SCI BNP PARIBAS PIERRE II SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULEVARD MALESHERBES SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULOGNE CENTRE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULOGNE NUNGESSER 104 106 RUE DE CAMBRONNE CARDIMMO SCI RESIDENCE LE CHATELARD COROSA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

Mandats	Nature	Société
<b>CARDIF ASSURANCE VIE</b>		
<i>(Suite)</i>		
		COURBEVOIE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DEFENSE ETOILE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DEFENSE VENDOME SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ETOILE SCI ETOILE DU NORD SCI PARIS CENTRE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE IMMEUBLE DEMOURS 100 RUE LAURISTON SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LEVALLOIS 2 SOCIETE IMMOBILIERE MALESHERBES-COURCELLES- CIMACO SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RUE MEDERIC SCI RUE MOUSSORGSKI SCI ODYSSEE PARIS COURS DE VINCENNES PANTIN LES MOULINS 8 10 PLACE DU COMMERCE SCI PORTE D'ASNIERES SNC LES RESIDENCES SCI RUEIL CAUDRON RUEIL ARIANE 6 SQUARE FOCH SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SURESNES 3 VALEUR PIERRE EPARGNE 14 RUE VIVIENNE
	Gérant de SNC	SNC LES RESIDENCES
<b>CARDIF ASSURANCE VIE</b>		
<b>représentée par</b>		
<b>Madame Nathalie ROBIN</b>		
Année 2009	Représentante permanente de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA (jusqu'au 10/11/2009) FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA
	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, Administrateur	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (depuis le 10/11/2009)
	Censeur	REPM GERER
	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE	OPCI AEW Immocommercial OPCI Technical TPF2
<b>Monsieur Pierre LATROBE</b>		
Année 2009	Président du conseil d'administration Membre du Conseil de surveillance	UNION + FONCIERE INEA ATRIA CAPITAL PARTENAIRES



Mandats	Nature	Société
<b>Monsieur Jean LUCHET</b>		
Année 2009	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Gérant	SARL JABIRU
	Représentant permanent de MARARA SA, membre du Conseil d'administration	MOTU SA

#### 8.6.4. NOMBRE D' ACTIONS DÉTENU PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX EXERÇANT UN MANDAT DANS LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS

	Nombre d'actions Foncière des Régions détenu	
	2009	2008
Monsieur Christophe KULLMANN	26 720	21 707
Monsieur Yan PERCHET	1 500	0

#### 8.6.5. RÉMUNÉRATION DU GÉRANT ET DE L'ASSOCIÉ COMMANDITÉ

Le Gérant commandité, FDM Gestion a perçu au titre de l'année 2009 une rémunération au titre de ses fonctions de 2 662 883 € hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs.

## 9. DÉVELOPPEMENT DURABLE

### La stratégie de développement durable

La Stratégie développement durable de Foncière des Régions, rédigée début 2009, se décline en plans d'actions très concrets et constitue aujourd'hui une composante structurante majeure de la stratégie de Foncière Des Murs.

La dégradation climatique est aujourd'hui une réalité. En tant qu'entreprise engagée, Foncière des Murs est consciente de ses responsabilités et estime que la lutte contre le réchauffement climatique ne peut procéder de la seule volonté politique. Au sein de l'entreprise, quel que soit son niveau de responsabilité ou l'activité exercée, il appartient à chacun de mettre en œuvre les meilleures pratiques impulsées par la Direction du développement durable.

Véritable levier pour la valorisation de son patrimoine et de ses savoir-faire, la stratégie développement durable de Foncière Des Murs porte cette ambition en déployant un plan d'action autour de trois engagements :

### Améliorer la performance énergétique, réduire l'empreinte carbone et maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de son patrimoine pour maintenir son attractivité et préserver sa valeur :

- Cartographie de la performance environnementale des actifs pour compléter les politiques d'arbitrage et de travaux
- Travaux de rénovation et réhabilitations pertinentes dans les bâtiments existants
- Favoriser le recours à des énergies renouvelables et des solutions non émettrices de CO<sub>2</sub>
- Développement de nouveaux bâtiments selon les standards reconnus de la construction durable
- Suivi de la conformité réglementaire environnementale et sanitaire
- Prise en compte du volet développement durable dans nos relations avec les clients et les fournisseurs

### Enrichir par des politiques innovantes la culture du groupe en termes de mobilité, diversité, adaptation professionnelle et dynamisme pour répondre aux différentes mutations :

- Sensibiliser et former à l'environnement et à l'éco-comportement pour développer une prise de conscience et susciter l'engagement

- Politique de diversité et de parité pour capitaliser sur une culture d'ouverture
- Gestion et valorisation des compétences pour fidéliser et fédérer les collaborateurs
- Déploiement d'une politique d'achat éco-responsable

### Contribuer à la diffusion des bonnes pratiques en matière de développement durable et prendre une place plus active dans vie de la cité en partenariat avec les parties prenantes locales :

- Rôle actif dans les associations et groupes de travail sur le bâtiment durable
- Poursuite d'une politique de mécénat axée sur l'architecture et le partage des compétences
- Echanges et partage des bonnes pratiques et retours d'expérience en matière de construction durable en France et en Allemagne.

Déclinée en objectifs et plans d'actions opérationnels au sein de toutes ses activités, la Stratégie développement durable de Foncière des Murs se veut à la fois concrète et pragmatique. Elle repose sur l'exemplarité du comportement de chaque collaborateur et tend à partager cette prise de conscience dans le cadre d'engagements structurants.

## 9.1. ENVIRONNEMENT

En 2009, la prise de conscience de l'opinion publique et des acteurs de l'immobilier et du bâtiment s'est accélérée de façon sensible. Ceci procède à la fois d'une actualité riche sur les plans législatif et réglementaire avec notamment le vote de la Loi Grenelle I en août 2009, l'apparition d'un 3ème régime pour les ICPE, l'instauration d'un plan Déchets français 2009/2012, etc.

Également attendues en 2010, la Réglementation Thermique (RT 2012) abaissant à 50kWh ep/m<sup>2</sup>/an le niveau des consommations d'énergies pour les programmes tertiaires neufs dont les demandes de permis de construire seront déposées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011 (Loi Grenelle 1), ou encore la contribution carbone (dite taxe carbone).

Le projet de Loi Grenelle II, voté par les Sénateurs en octobre 2009 et devant désormais être débattu par l'Assemblée Nationale, apportera des précisions quant aux conditions de mise en œuvre de Grenelle I.

Afin d'anticiper au mieux la réglementation, Foncière des Murs, via Foncière des Régions, participe aux réflexions concernant les applications du développement durable au niveau national, notamment au sein du Comité Stratégique « Plan Bâtiment Grenelle Environnement ».

Pour toutes les questions liées au développement durable, à la sécurité et à l'environnement, les équipes de Foncière des Murs travaillent en étroite relation avec la Direction du Développement Durable de Foncière des Régions, qui conseille les différentes entités du groupe sur les problématiques relevant de sa responsabilité

### **9.1.1. DES PARTENARIATS DURABLES ET CRÉATEURS DE VALEUR**

Foncière des Murs est propriétaire de murs d'exploitation acquis dans le cadre d'opérations d'externalisation réalisées par des entreprises qui figurent parmi les leaders de leurs marchés : Accor, Club Méditerranée, Courtepaille, Générale de Santé, Jardiland, Korian, Pierre et Vacances, Quick.

Ces acquisitions se sont le plus souvent réalisées en contrepartie de la signature de baux portant sur des durées longues et presque toujours « triple net », ce qui signifie que le preneur fait son affaire de la maintenance et des travaux à réaliser sur le site et prend en charge la fiscalité.

Des partenariats longs termes ont été organisés avec ces structures, souvent cotées, pour qui la RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise) et le développement durable constituent une préoccupation forte.

En 2009, Foncière des Murs a participé à la réalisation d'une cartographie énergétique et environnementale du patrimoine menée au sein du groupe Foncière des Régions. Elle accompagne ainsi ses partenaires locataires dans le déploiement d'une stratégie patrimoniale responsable et durable.

La relation partenariale nouée avec de grands utilisateurs, pilier de la stratégie et du développement de Foncière des Régions, constitue aujourd'hui un avantage pour anticiper et répondre à leurs côtés aux conséquences des réglementations thermiques, énergétiques ou d'éco-construction sur l'exploitation des actifs.

### **Des partenariats basés sur l'exemplarité et la transparence**

Foncière des Murs a mis en place avec ses locataires des comités de partenariat au cours desquels la gestion des immeubles est systématiquement abordée, dans un souci de limitation de leur empreinte environnementale. Foncière des Murs réalise des contrôles externes rigoureux sur les thématiques environnementales pour chaque nouvelle acquisition. Encadrés par un organisme indépendant, ces contrôles font l'objet d'un suivi réel et régulier.

Les comités de partenariat faciliteront la mise en place de baux verts en exploitant les outils d'aide à la décision fournis par la cartographie précédemment évoquée.

### **9.1.2. MISE EN PLACE D'UNE CARTOGRAPHIE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU PARC**

La réduction de l'empreinte environnementale des actifs du groupe correspond à une prise de conscience et une volonté partagées par les différentes sociétés du groupe.

Foncière des Murs a décidé de réaliser en 2009 une cartographie afin d'identifier les performances énergétiques et environnementales des portefeuilles Accor, Courtepaille et Quick, soit les trois quarts de la valeur de son patrimoine. Cette opération, pilotée par la Direction du Développement Durable et conduite avec le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) à l'échelon du groupe Foncière des Régions, porte donc sur trois portefeuilles d'immeubles relativement homogènes.

La première étape a constitué en la collecte des informations relatives aux consommations d'énergies et d'eau, mais aussi aux émissions de carbone et aux éléments de sécurité environnementale (ICPE, accessibilité des personnes à mobilité réduite, transports,...).

Dans un deuxième temps, les principaux leviers d'amélioration des performances énergétiques ont été identifiés ainsi que les temps de retour sur investissement, en analysant de façon comparative des actifs par portefeuille, via la mise au point d'un système de notation et benchmark.

Pour chacun des trois portefeuilles analysés, l'étude met en évidence des leviers d'amélioration sensiblement différents.

La cartographie est appelée à devenir un outil d'aide à la décision et un support des politiques de gestion et de travaux pour la valorisation des actifs de Foncière des Murs. Avec l'arrivée prochaine du bail vert, elle constituera également un outil dynamique d'analyse et d'échange avec les partenaires locataires pour identifier les objectifs d'amélioration.

Foncière des Murs travaille également à la mise en place de tableaux de bord et d'indicateurs permettant le suivi de l'amélioration de la performance énergétique.

## 9.2. UNE POLITIQUE RESSOURCES HUMAINES AXÉE SUR L'ESPRIT D'ENTREPRISE ET L'OUVERTURE

### 9.2.1. EFFECTIFS DE FONCIÈRE DES MURS

Les équipes en charge de la gestion de Foncière des Murs, auparavant intégrées aux sociétés FDM Gestion et Foncière des Régions ont été transférées, le 1<sup>er</sup> mai 2009, à Foncière des Murs. La politique en matière de Ressources Humaines reste dirigée par Foncière des Régions.

Foncière des Murs compte 10 salariés au 31 décembre 2009.

### 9.2.2. DÉVELOPPER LE PROFESSIONNALISME ET LE DYNAMISME DES ÉQUIPES

#### La formation : un développement continu des compétences

La politique de formation exprime la volonté de Foncière des Régions d'engager l'ensemble de ses collaborateurs à maintenir, développer et renforcer les différents savoir-faire du groupe.

Cette politique de formation s'inscrit dans la durée et vise à assurer :

- la rentabilité des activités économiques du groupe,
- la satisfaction des clients et actionnaires,
- l'implication et la professionnalisation du personnel Foncière des Régions,
- l'adaptation avec un environnement en pleine mutation.

En 2009, l'effort de formation a représenté plus de 3,10 % de la masse salariale. 230 collaborateurs, sur 350 inscrits, ont suivi au moins une action de formation en 2009, soit plus de 66 % des effectifs.

Pour préparer le management de demain, Foncière des Régions a mis en place depuis 3 ans deux cycles de formation intensifs et novateurs à destination de plusieurs collaborateurs. Ces programmes allient renforcement des savoir-faire, ouverture vers les connaissances des métiers du groupe, perfectionnement managérial et travail en équipe.

#### Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement (EAED)

Les Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement ont pour objectif de créer une fois par an un moment privilégié de discussion entre le manager et son/ses collaborateur(s). Cet entretien permet de réaliser une évaluation des résultats individuels au titre de l'année passée et de fixer les objectifs de l'année qui s'annonce, tout en appréciant la mise en œuvre des compétences techniques et managériales requises. Pour sa 3<sup>ème</sup> campagne d'entretiens, le taux de retour d'entretien s'élève à 98 % pour 2009, contre 91% en 2008.

#### People Review

La People Review est un exercice collectif de gestion des carrières. Il consiste notamment à identifier les compétences, anticiper les évolutions professionnelles, déterminer les besoins en formation des collaborateurs d'un même métier. Véritable outil de gestion et d'anticipation des carrières, ces réunions s'inscrivent pleinement dans l'axe stratégique de Foncière des Régions en matière de Ressources Humaines.

A fin 2009, tous les métiers du groupe ont bénéficié d'une people review.

### 9.2.3. DE NOUVELLES AVANCÉES SOCIALES : SIGNATURES DE NOMBREUX ACCORDS D'ENTREPRISE

2009 a été une année riche en matière sociale avec la signature par l'ensemble des partenaires sociaux de trois nouveaux accords :

- Accord relatif à la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC)
- Accord relatif à l'emploi des seniors
- Accord sur la prévention et la lutte contre le stress au travail.

### 9.2.4. DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

Foncière des Régions s'engage fortement pour lutter contre toutes formes de discriminations au sein du groupe. Pour cela, elle s'appuie et fait respecter la législation qui garantit une égalité de traitement en interne, entre tous les collaborateurs, et en externe, lors des processus de recrutement par exemple. Toute politique luttant contre les discriminations suppose également d'agir sur les cultures professionnelles, la prise de conscience et les valeurs à l'intérieur du groupe, et de contrer les logiques discriminatoires.

Dans ce cadre, Foncière des Régions a engagé une réflexion quant à son processus de recrutement en vue de diversifier davantage son sourcing et d'assurer un maximum d'objectivité à toutes les étapes du recrutement. Cette année, Foncière des Régions a choisi de participer à l'expérimentation du CV anonyme initiée par le Gouvernement.

En 2009, Foncière des Régions a également placé l'accueil des salariés handicapés parmi ses priorités en matière de Ressources Humaines.

Plusieurs stages ou jobs d'été ont ainsi été pourvus par des personnes handicapées. L'entreprise, qui ouvre la quasi-totalité de ses postes aux personnes handicapées, a également participé à des actions de sensibilisation locales et nationales (« 1 jour, 1 métier en action », job dating avec la Région Lorraine et le département de la Moselle).

## 9.3. ENGAGEMENT CITOYEN ET SOCIÉTAL

### 9.3.1. S'ENGAGER AUPRÈS D'ASSOCIATIONS QUI MILITENT EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Foncière des Régions est membre de plusieurs associations et organismes qui œuvrent pour une prise en compte toujours plus importante des problématiques liées au développement durable par les entreprises :

- SB Alliance qui a pour objectif la définition d'indicateurs communs afin d'évaluer, de comparer et d'harmoniser les systèmes de notation verte appliqués à l'immobilier. SB Alliance réunit les principaux acteurs du secteur ([www.sballiance.org](http://www.sballiance.org))
- OREE qui réunit entreprises et collectivités pour développer une réflexion commune sur la prise en compte de l'environnement par ces acteurs ([www.oree.org](http://www.oree.org))
- APOGEE, Institut Français du Management Immobilier, qui regroupe de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers, soucieux de perfectionner le management immobilier ([www.apogee-perigee.com](http://www.apogee-perigee.com)).

Au sein de ces associations, Foncière des Régions participe à des groupes de travail et de réflexion qui ont pour but de favoriser l'émergence, tant en interne qu'en externe, des comportements responsables et citoyens de la part des participants.

### 9.3.2. MÉCÉNAT ARCHITECTURAL : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE

#### Collège des Bernardins

En 2008, Foncière des Régions a apporté son soutien à la restauration du Collège des Bernardins, magnifique exemple d'architecture cistercienne situé au cœur de Paris. Joyau architectural du XIII<sup>ème</sup> siècle, le Collège des Bernardins est l'un des plus vastes édifices médiévaux parisiens. La restauration de cet édifice, qui aura duré 4 ans et mobilisé l'Etat, la Région, la Ville et le Diocèse de Paris, n'avait qu'un seul objectif : restituer le Collège des Bernardins dans son état d'origine, tout en le dotant d'infrastructures modernes (amphithéâtre, salles de réunions...). Les partis pris esthétiques

proposent une traduction contemporaine de la sobriété cistercienne par le choix de formes simples et de matériaux nobles.

Grâce au travail d'Hervé Baptiste, Architecte en Chef des Monuments Historiques, et de Jean-Michel Wilmotte, ce haut lieu historique est devenu un « haut lieu culturel » en proposant aux visiteurs un espace d'exposition, de recherche et de débats sur des questions de société.

Engagée dans un partenariat long terme, Foncière des Régions continue de participer à la préservation et au rayonnement de ce patrimoine architectural.

### 9.3.3. NAISSANCE DE LA FONDATION PALLADIO

C'est en 2009 que la fondation Palladio a vu le jour grâce à l'implication de ses mécènes fondateurs, au premier rang desquels Foncière des Régions. Placée sous l'égide de la Fondation de France, Palladio a pour objet de rassembler les acteurs de l'industrie immobilière en vue d'en assurer le rayonnement via la formation, le soutien à la recherche et la concertation avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la cité.

Palladio compte 5 membres fondateurs : Foncière des Régions, Altarea, GE Real Estate Europe, Klépierre et FSIF-Copi, et affiche 4 objectifs : la formation universitaire supérieure ; la recherche et la formation doctorante (Institut de Recherche en Sciences Immobilières) ; l'octroi de bourses et de prix, et la création de l'Institut des Hautes Etudes Immobilières (IDHEI).

En s'associant à Palladio, Foncière des Régions participe à la diffusion d'un savoir-faire immobilier concret appliqué à de multiples métiers : asset et property management, finance, technique... Il ne s'agit ni plus ni moins que de promouvoir un secteur, l'immobilier, et des métiers afin de préparer et de former les futurs acteurs du marché. Investir aujourd'hui sur la formation des talents de demain, c'est miser sur l'avenir et mieux se préparer aux évolutions futures.

### 9.3.4. PASSERELLE : UNE DÉMARCHÉ SOCIÉTALE AXÉE SUR LE MÉCÉNAT DE COMPÉTENCES

En 2008, Foncière des Régions a choisi d'élargir le champ de ses actions sociétales en intégrant le dispositif « Lycée expérimental », développé par Sciences Po. Regroupées au sein d'un même programme-bannière intitulé PASSERELLE, ces actions s'inscrivent dans une démarche globale menée à l'échelle du groupe.

Les idées forces et objectifs de cette démarche sont :

- Renforcer les interactions entre l'entreprise et son environnement
- Développer le mécénat de compétences et d'expériences
- Valoriser les savoir-faire internes et diffuser les valeurs groupe.

Le dispositif Lycée expérimental, initié par Sciences Po. en 2005, a un objectif simple : mettre en relation l'entreprise et l'école, et plus spécialement des classes de ZEP, dans un esprit d'ouverture pour donner aux lycéens l'envie et les moyens de réussir. Foncière des Régions a fait le choix de s'impliquer dans ce dispositif efficace et reconnu en accompagnant une dizaine de classes au Lycée Louise Michel de Bobigny (93) et au Lycée Blaise Pascal de Forbach (57).

Les formes de collaboration sont nombreuses : organisation d'interview métiers avec plusieurs collaborateurs volontaires du Groupe, accueil de stagiaires, tutorat... Plus de 30 collaborateurs participent à ce programme. Toutes ces actions ont porté leurs fruits et connu un franc succès auprès des élèves au cours de l'année 2009. Les professeurs ont en effet noté une nette amélioration du comportement et des résultats scolaires de la plupart des élèves.

Fort du succès rencontré, du retour très positif des élèves et de la forte mobilisation de ses collaborateurs, Foncière des Régions a choisi de poursuivre ces actions avec les lycées de Forbach et Bobigny pour l'année scolaire 2009-2010.

# 10. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS

## 10.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2009 (Article L.233-15 du Code de Commerce), Foncière des Murs détient des participations dans les sociétés suivantes :

- 99,92 % du capital et des droits de vote de la société SNC FONCIERE OTELLO ;
- 100 % du capital et des droits de vote de la société LOIRE ;
- 99,99 % du capital et des droits de vote de la société FONCIAGE ;
- 99,95 % du capital et des droits de vote de la société SCI CASTEL IMMO ;
- 99,99 % du capital et des droits de vote de la société SCI PONTLIEUE TIRONNEAU ;
- 99,92 % du capital et des droits de vote de la société SCI ACTIFONCIER ;
- 99,83 % du capital et des droits de vote de la société SCI DE LA NOUE ;
- 99 % du capital et des droits de vote de la société SCI SAINT MANDRIER ;
- 99,90 % du capital et des droits de vote de la société FONCIERE MANON ;
- 100 % du capital et des droits de vote de la société FONCIERE ULYSSE ;
- 99,99 % du capital et des droits de vote de la société SNC HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR ;
- 100 % du capital et des droits de vote de la société FDM 1 ;
- 100 % du capital et des droits de vote de la société SOCIETE FONCIERE DE SANTE ;
- 100 % du capital et des droits de vote de la société MILAUMA ;
- 100 % du capital et des droits de vote de la société MEDI 5000 ;
- 99,95 % du capital et des droits de vote de la société MURDELUX ;
- 1 action (sur les 1 213 426 actions composant le capital) de la société ULYSSE BELGIQUE SA.

## TABLEAU DÉTAILLÉ DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2009, les filiales détenues à au moins 50% sont composées de :

### I. FILIALES À ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

- SCI Pontlieue Tironneau
- SCI Castel Immo
- SCI Actifoncier
- SCI de la Noue
- SCI Saint Mandrier
- SCI Fonciage
- SNC Foncière Otello
- SNC Hotel 37 Place René Clair
- SARL MEDI 5 000
- SAS MILAUMA

### II. FILIALES À ACTIVITÉ DE HOLDING

- SARL Loire
- SAS Foncière Ulysse
- SARL Foncière Manon
- SARL SFS
- Murdelux



Sociétés ou groupes de sociétés En K€	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
<b>I. RENSEIGNEMENTS DETAILLÉS</b>					
<b>A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>					
<b>1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>					
a) Locative					
SCI PONTLIEUE TIRONNEAU	400	153	99,99	446	446
SCI CASTEL IMMO	305	1 518	99,95	1 907	1 907
SCI ACTIFONCIER	199	1 350	99,92	1 667	1 667
SCI DE LA NOUE	1	584	99,83	368	368
SCI SAINT MANDRIER	2	295	99,00	125	125
SCI FONCIAGE	20 001	13 723	99,99	32 002	32 002
SNC FONCIERE OTELLO	1	23 591	99,92	33 071	33 071
SNC HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR	6 761	1 122	99,99	9 833	9 833
SARL MEDI 5000	2	4 645	100,00	5 004	5 004
SAS MILAUMA	37	10 277	100,00	11 805	11 805
b) Holding					
SARL LOIRE	2	42	100,00	86	86
SAS FONCIERE ULYSSE	12 795	24 742	100,00	38 310	38 310
SARL FONCIERE MANON	1	- 41	99,90	1	1
SARL SFS	12	7 138	100,00	15 820	15 820
MURDELUX	27 053	2 458	100,00	28 907	28 907
SAS FDM 1	37	- 10 935	100,00	37	0
<b>B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>					
<b>1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>					
<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)					

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
3 981		521	49		
1 126		289	139	126	
3 733		605	159	56	
3 103		411	131		
4 249		473	139		
39 000		5 810	14 414	13 601	3 000K€ encaissés en 2010
8 053		34 013	3 030		
12 430		1 656	- 114		
1 635		393	186	84	
3 541		733	343	502	
0		0	- 10		
99		0	- 32		
53		0	- 11		
6 493		0	573		
190 840		0	871		
2 626		0	- 2 171		C/C provisionné à hauteur de 2 M€ etsituation nette provisionnée à hauteur de 8,9 M€

## 10.2. 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, de la santé, des loisirs et de la restauration et en conséquence n'effectue pas de travaux de recherche destinés à l'acquisition de brevet et de licence.

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

Foncière des Murs a négocié la cession, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, de quatre hôtels exploités par Accor sous les enseignes Ibis et Etap Hôtel, pour un montant total de 24 M€, en ligne avec les dernières valeurs d'expertise.

## 10.4. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

Lorsque Foncière des Murs a été créée, les grandes entreprises françaises, encouragées par l'abondance des liquidités à placer sur les marchés immobiliers, et par les avantages en matière de taxation des plus-values procurés par les régimes SIIC et ses extensions, avaient de plus en plus recours à l'externalisation de tout ou partie de leur patrimoine immobilier.

En effet, cette opération leur permet, outre l'obtention de liquidités et l'allègement de leur dette, de rationaliser leur parc immobilier et sa gestion, mais aussi de se recentrer sur leur cœur de métier et le développement de leur activité.

Cette tendance reste d'actualité, cependant les opérations d'externalisation ont été rares en 2009, en raison d'une part de la baisse des valeurs d'expertise et des conditions de financements d'autre part.

## 10.5. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

### 10.5.1 TRANSACTIONS ENTRE APPARENTÉS

#### Transactions avec FDM Gestion

FDM Gestion, gérant commandité de la société Foncière des Murs, perçoit une rémunération en application de l'article 11 des statuts de Foncière des Murs. Ces statuts ont été modifiés lors de l'Assemblée Générale de Foncière des Murs le 8 avril 2009. A compter du 1<sup>er</sup> mai 2009, la rémunération du gérant est fixée à 1 M€ par an, indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constaté au 31 décembre de l'année précédente.

Jusqu'au 30 avril 2009, FDM Gestion a facturé à Foncière des Murs :

- 1 904 K€ hors taxes au titre de l'asset management de l'ensemble des actifs détenus par les sociétés du groupe Foncière des Murs (à l'exception des actifs situés en Italie),
- 92 K€ hors taxes d'honoraires sur travaux pour les travaux réalisés sur les actifs Sunparks et sur l'hôtel Club Med au Portugal.

Pour la période du 1<sup>er</sup> mai au 31 décembre 2009, FDM Gestion a facturé 667 K€ au titre de la rémunération de la gérance.

#### Transactions avec Foncière des Régions

Jusqu'au 30 avril 2009, Foncière des Régions facturait des honoraires de gestion de la dette à hauteur de :

- 2,25/10 000 du montant de la dette financière gérée (y compris crédit-bail),
- 0,2 % du montant de la collecte de concours d'une durée supérieure à 1 an,
- 0,1 % en cas de refinancement d'une dette existante.

Au 31 décembre 2009, il a été comptabilisé 143 K€ au titre de la gestion de la dette 2009. Il a également été constaté une régularisation de 20 K€ sur les honoraires de gestion de la dette pour l'exercice 2008.

À compter du 1er mai 2009, Foncière des Régions et Foncière des Murs ont signé une convention de frais de réseau qui fixe la rémunération des prestations effectuées par Foncière des Régions à 2 667 K€ pour l'exercice 2009.

#### Transactions avec GFR Property

GFR Property assure le property management des actifs du Groupe Foncière des Murs, à l'exception des actifs situés en Italie et des 4 villages de vacances Sunparks en Belgique. A ce titre, il a été pris en charge 2 958 K€ hors taxes au 31 décembre 2009.

#### Transaction avec le groupe Beni Stabili

Beni Stabili Gestioni SpA – SGR assurait la gestion du fonds commun d'investissement H1 jusqu'à sa date de cession. A ce titre, il a été pris en charge 75 K€ au 31 décembre 2009.

Beni Stabili Gestioni SpA – SGR est intervenu dans la cession du fonds commun d'investissement H1. La commission prise en charge à ce titre s'élève à 280 K€.

Beni Stabili Property Management assurait le property management des actifs situés en Italie. Le montant pris en charge pour la période du 1er janvier à la date de cession s'élève à 21 K€.

#### Transactions avec SCI Raphaël

A compter du 1er mai 2009, la SCI Raphaël facture des loyers et des charges locatives à Foncière des Murs pour un montant de 119 K€.

### 10.5.2 LIENS ENTRE LES ENTITÉS

Foncière des Murs compte parmi ses partenaires-locataires le groupe Korian, société cotée sur le compartiment B de l'Eurolist d'Euronext Paris depuis novembre 2006 et dont le Groupe Batipart détient 23,8 % du capital ainsi que le Groupe Jardiland, société dont Anthémis (filiale de Batipart) détient 35,45 %. Le Président de Batipart est Monsieur Charles Ruggieri, également Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions qui détient 25,1 % du capital de Foncière des Murs, et 100 % de son gérant commandité, FDM Gestion.

## 10.6 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, Gecimed.

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.

Données au 31/12/2009 en M€	Foncière des Murs	Klémurs	Gécimed
Spécialisation de la société	Hôtel/Santé / Loisirs / Restauration / Restauration	Commerce	Santé
Chiffre d'affaires	196,8	42,8	42,5
Résultat net	- 159,7	- 0,74	- 21,9
Valeur patrimoine	2 990	619	664
Dette nette	1 845	376	441
ANR Droits Inclus	25,4 € /action	20,5 € /action	1,34 € / action

# 11. RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 AVRIL 2010

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale Mixte à l'effet de vous soumettre les projets suivants :

## À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2009 – Quitus au Gérant ;
- Approbation des comptes consolidés au 31 décembre 2009 ;
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes ;
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes relatif aux conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de Commerce ;
- Autorisation d'un programme de rachat d'actions ;
- Ratification de la cooptation de Françoise DEBRUS en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Renouvellement d'un mandat de commissaire aux comptes titulaire ;
- Renouvellement d'un mandat de commissaire aux comptes suppléant ;

## À titre extraordinaire

- Autorisation à donner au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;
- Autorisation à donner au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ;
- Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social ;
- Pouvoirs.

Les projets de résolutions relatifs à l'approbation des comptes annuels, qui vous seront présentés lors de l'assemblée générale mixte qui délibérera sur les projets susvisés et qui seront publiés au Bulletin des Annonces légales obligatoires, sont présentés dans le rapport de gestion, inséré dans le Document de Référence de la Société qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

## 1. Autorisation d'un programme de rachat d'actions

Dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire, il vous sera notamment proposé d'autoriser 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 % du capital ;
- l'autorisation serait donnée au gérant pour une période de 18 mois ;
- le prix d'achat des titres ne pourrait être supérieur à 50 € par action ;
- le montant maximum des sommes affectées à ce programme serait de 200 000 000 € ; et
- la mise en œuvre de ce programme pourrait survenir en période d'offre publique.
- les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment de :

1. la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
2. la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;
3. leur annulation ;
4. l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou
5. de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irrefragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

Cette délégation remplacera toute autorisation précédemment consentie portant sur le même objet.

## 2. Ratification de la cooptation de Françoise DEBRUS en qualité de membre du Conseil de surveillance

Il vous est proposé de ratifier la cooptation par le Conseil de surveillance de Françoise DEBRUS en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de Monsieur Laurent CAZELLES pour la

durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Madame Françoise DEBRUS est diplômée de l'Ecole nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'institut national agronomique Paris-Grignon. Elle est entrée en 1987 dans le groupe Crédit Agricole où elle occupait depuis janvier 2005, les fonctions de directeur financier de la Caisse Régionale de l'Île de France. Elle a rejoint Predica le 2 mars 2009, en qualité de directeur des investissements.

### **3. Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux Comptes titulaire**

Il vous est proposé de renouveler pour une durée de 6 exercices la société MAZARS, domiciliée 61 rue Henri Regnault, Tour Exaltis 92400 Courbevoie, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Ce mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### **4. Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux Comptes suppléant**

Il vous est proposé de renouveler pour une durée de 6 exercices Monsieur Cyrille BROUARD, domicilié 27 Place Georges Pompidou 92300 LEVALLOIS PERRET, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Ce mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### **5. Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter la capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes**

Vous serez également amenés à vous prononcer sur l'autorisation à donner au Gérant à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribués gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.

Cette délégation serait d'une durée de 26 mois.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder un montant de 20 000 000 euros. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions de la Société.

Cette délégation remplacerait toute délégation précédente portant sur le même objet et annulerait cette dernière pour sa partie non utilisée.

### **6. Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise**

Il vous sera également proposé d'autoriser la gérance à procéder à l'augmentation du capital de votre société par émission en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à souscrire en numéraire, dans la limite d'un montant maximal de 10.000.000 euros, réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise institué à l'initiative de la Société ou d'une société qui lui est liée. La décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action lors des vingt jours de négociation précédent 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 supérieur à 10 ans. Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles, au profit des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise. Cette autorisation serait valable vingt-six mois à compter de la réunion de l'assemblée.

Cette autorisation remplacera toute autorisation précédemment consentie portant sur le même objet et annulera cette dernière pour sa partie non utilisée.

### **7. Autorisation donnée au gérant à l'effet de réduire le capital social**

Il vous sera également proposé d'autoriser en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social dans la limite de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre mois, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par

---

annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acquérir dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée par la cinquième résolution.

Cette autorisation remplacera toute autorisation précédemment consentie portant sur le même objet.

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

Le Gérant  
FDM GESTION

---

# CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 8 AVRIL 2010 .....	78
---	----

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE .....	79
---	----

1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX .....	79
---	----

2. LES COMITÉS SPÉCIALISÉS .....	83
----------------------------------	----

3. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA GÉRANCE .....	84
--	----

4. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	86
--	----

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE CONTRÔLE INTERNE .....	92
---	----



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 AVRIL 2010

Mesdames, Messieurs,

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la Société pour l'exercice 2009.

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.

## Synthèse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 197 M€ sur l'exercice 2009, contre 200 M€ en 2008. Il prend en compte la baisse de 7,7 % du chiffre d'affaires des hôtels Accor et l'impact des cessions réalisées en 2009, et intègre l'impact favorable des acquisitions réalisées fin 2008 ainsi que l'effet positif des indexations des loyers des secteurs restauration, santé et loisirs.

A périmètre constant, la diminution des loyers est de - 2,4 %.

Le résultat net consolidé 2009 s'élève à - 161,5 M€ après prise en compte des variations de juste valeur des actifs de placement (- 200 M€) et des instruments financiers (- 45 M€). Pour sa part, le résultat net récurrent reste stable à 96 M€, soit 1,92 € par action.

L'ANR triple net, hors instruments financiers de couverture, s'établit à 1096 M€ soit 21,9 €/action, en diminution de 15 % sur l'exercice. Après valorisation des instruments financiers de couverture, l'ANR triple net s'établit à 949 M€, soit 19 €/action.

Dans un contexte difficile, Foncière des Murs a limité ses investissements à l'accompagnement de ses principaux partenaires et a réalisé 15 M€ d'investissement et 33 M€ de travaux en réalisant notamment :

- l'acquisition d'une extension du village de vacances Sunparks situé à De Haan en Belgique, dans le cadre du protocole signé en 2007 avec Pierre&Vacances, pour 15 M€ droits inclus,

- des travaux sur le patrimoine Accor pour un montant de 16,2 M€,
- des travaux sur le patrimoine SunParks pour un montant de 12,2 M€,
- des travaux sur le patrimoine Club Méditerranée pour un montant de 5,1 M€,

Par ailleurs, Accor et Foncière des Murs ont conclu un accord, prévoyant une revalorisation, à l'issue de la première période de bail, en 2017 et 2018, du loyer de l'ensemble du portefeuille hôtelier. En contrepartie, Foncière des Murs financera, au cours des 5 années à venir, de nouveaux travaux (39 M€) destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor dont il est propriétaire, ainsi que des projets d'extension (10 M€).

En outre, Foncière des Murs a cédé en juin 2009 un portefeuille de 4 EHPAD loués à Korian pour un montant de 38 M€ droits inclus.

Le patrimoine de Foncière des Murs représente au 31 décembre 2009, 493 actifs valorisés à 2 990 M€.

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2009 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2009, 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

# RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Conformément à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, le Président du Conseil de Surveillance rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

« Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions légales, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- des limitations des pouvoirs de la gérance ;
- des principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux ;
- des modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale ;
- de la publication des informations prévues à l'article L 225-100-3 du Code de commerce ;
- des procédures de Contrôle interne mises en place par la société. »

## 1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de sa séance du 18 février 2009, le Conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des dispositions du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, publié par l'AFEP-MEDEF en décembre 2008, a constaté que ces dispositions s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière des Murs.

En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008, transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le Conseil de surveillance a décidé que les principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF constituent le code de gouvernement d'entreprise auquel Foncière des Murs se réfère pour l'élaboration du présent rapport prévu à l'article L 226-10-1 du Code de commerce à compter de l'exercice en cours.

Le Code AFEP-MEDEF peut être consulté sur le site suivant : [http://www.code-afep\\_medef.com](http://www.code-afep_medef.com).

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance sont définies par la loi, les statuts de la Société et les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil et des Comités Spécialisés institués en son sein.

Le règlement intérieur a été adopté le 5 avril 2006 et a été mis à jour conformément aux évolutions au sein de la gouvernance de la société.

### 1.1. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les missions du Conseil de surveillance sont définies dans les statuts et dans la partie 3 – limitation des pouvoirs de la Gérance ci-après.

D'une manière générale, le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société tel qu'il est prévu par la loi.

Il établit également un rapport à l'occasion 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 peut également dans la limite d'un certain montant annuel autoriser le Gérant à donner des garanties au nom de la Société.

Enfin, la nomination ou le renouvellement du gérant est soumis à l'accord du Conseil de surveillance.

### 1.1.1. COMPOSITION DU CONSEIL

Au 31 décembre 2009, le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

<b>NOM et PRÉNOM</b>	<b>DATE DE PREMIÈRE NOMINATION OU COOPTATION</b>	<b>DATE DE RENOUELEMENT</b>	<b>EXPIRATION du MANDAT à l'AGO tenue en</b>
Monsieur Christophe KULLMANN (Président)	30/11/2004	15/04/2008	2011
Monsieur Charles RUGGIERI	30/11/2004	15/04/2008	2011
Madame Françoise DEBRUS	08/04/2009	-	2011
GENERALI France ASSURANCES Représentée par M. Philippe DEPOUX	30/11/2005	15/04/2008	2011
FONCIERE DES REGIONS représentée par M. Marc HENRION	30/11/2004	15/04/2008	2011
PACIFICA représentée par M. Pierrick LOUIS	30/11/2004	15/04/2008	2011
PREDICA représentée par M. Emeric SERVIN	30/11/2004	15/04/2008	2011
ACM Vie représentée par M. Maurice MISCHLER	30/11/2004	15/04/2008	2011
Generali Vie représentée par M. Sébastien PEZET	30/11/2004	15/04/2008	2011
CARDIF ASSURANCES VIE représentée par Mme Nathalie ROBIN	19/02/2008	15/04/2008	2011
Monsieur Pierre LATROBE	18/02/2009	-	2011
Monsieur Jean LUCHET	08/04/2009	-	2012

Au cours de l'exercice 2009, sont intervenues les modifications suivantes concernant les membres du Conseil de Surveillance :

Le Conseil de Surveillance du 18 février 2009 a constaté que la société ACM IARD SA représentée par Monsieur Pierre BIEBER a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et a décidé de coopter en remplacement, Monsieur Pierre LATROBE pour la durée restant à courir de leur mandat, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Cette cooptation a été ratifiée lors de l'assemblée générale du 8 avril 2009.

Par ailleurs, le même Conseil a constaté que la société FONCIERE DES REGIONS est désormais représentée par Monsieur Marc HENRION en remplacement de Monsieur Denis MOSCOVICI et la société ACM VIE est désormais représentée par Monsieur Maurice MISCHLER en remplacement de Monsieur Pierre REICHERT.

En outre, l'assemblée générale du 8 avril 2009 a approuvé la nomination de Monsieur Jean LUCHET, en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance, et ce pour une durée de 3 ans soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera

appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Enfin, le Conseil de Surveillance du 8 avril 2009 a constaté que Monsieur Laurent CAZELLES a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance et a décidé de coopter en remplacement, Madame Françoise DEBRUS pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Cette cooptation sera soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale.

### 1.1.2. SITUATION DES MEMBRES DU CONSEIL

La société se réfère à la définition générale de l'indépendance figurant dans le code AFEP MEDEF :

« Un administrateur 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 administrateur 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.

Et met en œuvre les critères suivants visés par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, à savoir :

- Ne pas être mandataire social 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 mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement :
  - significatif de la société ou son groupe ;
  - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;
- Ne pas être membre du conseil de l'entreprise depuis plus de 12 ans ;
- Ne pas être un actionnaire qui exerce le contrôle de la société ou de sa société mère. Au-delà d'une détention de 10 % en capital et droits de vote, le conseil doit examiner l'indépendance au regard de la composition du capital et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Lors de sa séance du 9 février 2010 le Conseil de Surveillance a cependant entendu substituer au critère AFEP MEDEF suivant :

« Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes »

L'analyse retenue dans l'annexe II de la recommandation de la Commission des Communautés Européennes du 15 février 2005 concernant le profil des administrateurs non exécutifs et des membres du conseil de surveillance, laquelle précise « qu'afin d'être qualifié d'indépendant, l'administrateur non exécutif ou le membre du conseil de surveillance ne devrait pas être administrateur exécutif ou membre du directoire de la société ou d'une société liée ni avoir occupé une telle fonction au cours des cinq dernières années ».

« Laquelle recommandation est également reprise par l'Association française de la Gestion en précisant que pour être libre d'intérêts, l'administrateur ou le membre du conseil de surveillance ne doit pas se trouver en situation de conflit d'intérêt, et ne doit pas en particulier être salarié, mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe, ni l'avoir été dans les cinq dernières années ».

Le Conseil de surveillance a considéré dans sa séance en date du 9 février 2010, que les membres du Conseil suivants répondaient aux critères d'indépendance définis ci-dessus :

- Monsieur Jean LUCHET ;
- Madame Nathalie ROBIN

Les autres fonctions exercées par les membres du Conseil de surveillance sont précisées dans le rapport de gestion et le document de référence de la Société.

### 1.1.3. DÉONTOLOGIE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil de Surveillance sont exposés dans le règlement intérieur de la Société dont un exemplaire est tenu à la disposition des actionnaires au siège social.

### 1.1.4. FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil de Surveillance s'est réuni 4 fois, les 18 février, 8 avril, 9 juillet et 17 novembre.

Le taux de présence des membres du conseil a été de 89,36 %.

### 1.1.5. CONVOCATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres du Conseil de Surveillance sont convoqués conformément aux statuts et avec un délai suffisant pour leur permettre de demander l'inscription de points supplémentaires à l'ordre du jour.

### **1.1.6. INFORMATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Les documents, dossiers techniques et informations utiles se rapportant à l'ordre du jour et nécessaires à la mission des membres du Conseil de Surveillance leur ont été communiqués quelques jours avant la tenue des réunions.

### **1.1.7. TENUE DES RÉUNIONS**

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par trimestre, sur convocation de son Président.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de la réunion. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des votes, la voix du Président est prépondérante.

Les réunions du Conseil de Surveillance se déroulent au siège social de la Société ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

Par ailleurs, 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 ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Lors de chaque réunion, le Président présente un rapport sur l'activité de la Société et du Groupe et les sujets spécifiques sont ensuite traités.

### **1.1.8. RÉUNIONS ET THÈMES ABORDÉS PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE EN 2009**

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil de Surveillance a pris les décisions suivantes :

*Conseil de Surveillance du 18 février 2009 :*

Présentation et adoption de la nouvelle gouvernance de la société : Cooptation de Monsieur Pierre LATROBE en tant que membre du Conseil de Surveillance, constatation de la nomination de deux nouveaux représentants permanents pour les sociétés FONCIERE DES REGIONS et ACM VIE SA.

Présentation du code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF adopté par la Société.

Présentation et adoption du nouveau schéma de refacturation des coûts de fonctionnement.

Examen des comptes sociaux et consolidés et du communiqué financier; proposition de versement de dividende, présentation des projets de résolutions à l'assemblée générale du 8 avril 2009, présentation du patrimoine, examen de la stratégie et des faits marquants ainsi que du rapport d'activité ;

Approbation du rapport du Président du Conseil de surveillance sur les procédures de contrôle interne.

*Conseil de Surveillance du 8 avril 2009 :*

Cooptation de Madame Françoise DEBRUS en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

Présentation du rapport d'activité sur le patrimoine de Foncière des Murs et sur l'activité des partenariats ;

Autorisation de la convention de frais de réseau à conclure avec Foncière des Régions.

*Conseil de Surveillance du 9 juillet 2009*

Adoption du nouveau règlement intérieur de la Société afin d'être en conformité avec l'ordonnance du 8 décembre 2008.

Présentation des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2009.

Présentation du rapport d'activité sur le patrimoine de Foncière des Murs et sur l'activité des partenariats et point sur les cessions.

Présentation du communiqué financier ;

*Conseil de Surveillance du 17 novembre 2009 :*

Présentation du budget 2009/2010 ;

Présentation de la stratégie de Foncière des Murs et présentation du rapport d'activité relatant l'activité des partenariats et des cessions.

### 1.1.9. ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL :

Le Conseil de Surveillance adaptera son Règlement Intérieur en 2010 pour prévoir annuellement l'inscription à son ordre du jour d'un point consacré à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement.

### 1.1.10. PROCÈS-VERBAUX DES RÉUNIONS

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de Surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués dans les meilleurs délais à tous les membres du Conseil de Surveillance.

## 1.2. LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

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.

Le Conseil de Surveillance du 24 juillet 2007 a décidé la création d'un comité d'investissement en remplacement du comité stratégique et hôtelier.

Les règles de fonctionnement et de responsabilité des Comités sont fixées par le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance.

### 1.2.1. LE COMITÉ D'AUDIT

#### 1.2.1.1. Composition du Comité d'Audit

Ce Comité constitué par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 16 novembre 2005 est composé de trois membres du Conseil de Surveillance :

- Madame Françoise DEBRUS, Président du Comité ;
- Monsieur Christophe Kullmann ;
- Madame Nathalie Robin ;

Les membres du Comité ont été renouvelés dans leurs fonctions lors du conseil de Surveillance en date du 17 novembre 2009, où il a été décidé d'aligner la durée de leur mandat sur celle du mandat de membre du Conseil de Surveillance.

### 1.2.1.2. Missions du comité d'audit

Le Conseil de surveillance lors de sa séance du 9 juillet 2009, a adopté le nouveau règlement intérieur de la Société qui a modifié les missions du comité d'audit afin d'être en conformité avec l'ordonnance du 8 décembre 2009 et l'article L 823-19 du Code de commerce.

En conséquence, le Comité d'Audit est chargé :

- 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 ;
- 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 ; et
- 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.

### 1.2.1.3. Fréquence des Réunions

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour examiner les projets de comptes sociaux et consolidés ainsi que les travaux de l'audit interne. Le Comité s'est réuni à deux reprises en 2009.

Le taux de présence des membres du comité a été de 83,33 %.

#### *Séance du 17 février 2009*

Examen des événements de l'année 2008, point sur les expertises immobilières, examen des projets de comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2008, présentation des conventions entre sociétés liées, présentation des travaux menés par le service d'audit et de contrôle Interne.

### *Séance du 6 juillet 2009*

Examen des événements du premier semestre 2009, point sur les expertises immobilières semestrielles, examen des comptes au 30 juin 2009 et point sur les travaux de l'audit interne sur la période.

## **1.2.2. LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT**

Le Comité d'Investissement a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil en matière d'investissement et soumet au Conseil ses avis, propositions et recommandations.

### **1.2.2.1. Composition du comité d'investissement au 31 décembre 2009**

Il est composé des membres suivants :

- Monsieur Olivier Estève, Président du Comité ;
- Monsieur Sébastien Pezet ;
- Monsieur Emeric Servin ;
- Monsieur Maurice Mischler ;
- Madame Nathalie Robin ;

Suite au changement de représentant permanent de la société ACM VIE représentée depuis le 24 décembre 2008 par Monsieur Maurice Mischler en remplacement de Monsieur Pierre Reichert, le Conseil de surveillance du 18 février 2009 a décidé de nommer Monsieur Maurice Mischler en remplacement de Monsieur Pierre Reichert en qualité de Membre du Comité d'Investissement.

En outre, le Conseil de surveillance du 9 juillet 2009 a décidé de nommer Madame Nathalie Robin en qualité de nouveau membre du Comité d'investissement.

### **1.2.2.2. Fréquence des réunions**

Le Comité d'Investissement se réunit à l'initiative de son Président ou du Président du Conseil de Surveillance et au mois 2 fois par an. Les dates des Comités sont arrêtées en fonction des opérations de développement. Au titre de l'exercice 2009, le Comité s'est réuni à 2 reprises.

Le taux de présence des membres du comité a été de 75 %.

### *Séance du 31 mars 2009*

Point sur le secteur hôtelier et présentation de l'étude réalisée par MKG sur le portefeuille hôtelier et point sur les partenariats.

### *Séance du 1<sup>er</sup> juillet 2009*

Point sur les expertises, sur les cessions et l'actualité des partenariats.

### **1.2.2.3. Missions du Comité d'Investissement**

Le Comité d'Investissement institué lors du conseil de surveillance en date du 24 juillet 2007 est chargé d'examiner les opérations d'investissement portant notamment sur l'acquisition d'actifs immobiliers ou des titres de participations et les emprunts bancaires s'y rattachant, dans la mesure où leur montant est supérieur à 10 M€.

Il est également chargé d'étudier la stratégie hôtelière de la Société, ainsi que les opérations de cession d'actifs immobiliers ou de titres de participation.

## **1.3. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA GÉRANCE**

En application de l'article 14 des statuts, l'autorisation préalable du Conseil, statuant à la majorité des 3/5<sup>èmes</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'excédera 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>ème</sup>.



### 1.4. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La société ayant adhéré formellement aux recommandations AFEP-MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la fixation de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ces recommandations.

S'agissant des jetons de présence qui représentent la seule rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance pour leur participation aux réunions du Conseil et des Comités spécialisés, leur fixation se décompose en une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre, ces montants étant majorés pour tenir compte de la participation éventuelle aux Comités spécialisés.

Le détail des jetons de présence figure dans le rapport de gestion.

Les jetons de présence alloués en 2009 aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés se sont élevés en moyenne à 3 142 € par membre.

### 1.5. MODALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLÉES

Ces modalités sont décrites aux articles 19 à 22 des statuts de la société qui sont repris in extenso dans le document de référence.

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.

### 1.6. PUBLICATION DES INFORMATIONS PRÉVUES À L'ARTICLE L 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière des Murs sont présentés dans le Rapport de Gestion de la Société.



## 2. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

La société Foncière des Murs est présente sur les marchés immobiliers des murs d'exploitation, notamment dans les secteurs de la santé, de l'hôtellerie, des loisirs et de la restauration, essentiellement en France mais également en Belgique et au Portugal. Foncière des Murs est ainsi exposée à différentes natures de risques, qu'ils soient purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation, image, solvabilité des locataires,...) ou endogènes (organisation, système d'information, circuits de décisions, gestion des actifs, maîtrise des opérations de développement,...) qui peuvent se manifester de façon plus ou moins fréquente, importante, et prévisible.

Foncière des Murs est une société en commandite par actions. La Direction de la société est assurée par le gérant commandité FDM Gestion, qui est filiale à 100 % de Foncière des Régions. En vertu de diverses conventions, Foncière des Murs a bénéficié en 2009 de différentes prestations de la part de Foncière des Régions telles que : gestion administrative, juridique, financière, audit interne.

À ce titre, la société Foncière des Murs bénéficie, en France et à l'étranger, du dispositif de contrôle interne du Groupe Foncière des Régions, qui traite non seulement de la qualité de l'information comptable et financière, mais également des aspects opérationnels, ce qui en fait un outil de management qui vient renforcer la fiabilité des données et la réactivité des équipes.

La structuration de ce dispositif de contrôle interne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2009, notamment avec l'actualisation de la cartographie des risques et la préparation en cours de 8 plans d'actions subséquents, avec la révision de procédures et avec le transfert vers Foncière des Murs des équipes d'asset management et de comptabilité antérieurement chez Foncière des Régions.

### 2.1. PÉRIMÈTRE SOUS REVUE ET RÉFÉRENTIEL

#### 2.1.1. PÉRIMÈTRE SOUS REVUE :

Foncière des Murs applique son dispositif de contrôle interne aux sociétés qui entrent dans le périmètre de consolidation de ses comptes.

#### 2.1.2. RÉFÉRENTIEL :

La société Foncière des Murs et son gérant commandité s'appuient sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, tant pour la rédaction du présent rapport que pour la mise en œuvre du dispositif de contrôle interne.

#### 2.1.3. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE :

Dans ce cadre, le dispositif de contrôle interne, dont le but est de fournir une assurance raisonnable de la maîtrise des risques de son ressort, vise plus particulièrement à s'assurer :

- Que les activités sont conformes aux lois et règlements,
- Que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux,
- Que les risques résultant de ses activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés,
- Que les informations financières sont fiables,
- Que les processus internes, notamment ceux qui concourent à la sauvegarde des actifs, ou à la constitution de l'information financière, sont efficaces.

L'adaptation permanente du dispositif de Contrôle Interne à l'évolution des facteurs de risques s'est poursuivie en 2009 via :

- l'actualisation de la cartographie et les plans d'actions souhaités par les Directions de Foncière des Murs et de Foncière des Régions,
- la mise en œuvre de questionnaires d'auto-évaluation sur les principales fonctions transverses,
- Les missions d'audit internes et l'application des recommandations qui en découlent,
- l'actualisation des procédures.

### 2.2. LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

#### Le Conseil de Surveillance :

Son Président est, selon l'article L.225-68 du Code de Commerce, le responsable qui doit « rendre compte des procédures mises en place par la société ».

Le présent rapport répond à cette obligation, et, conformément à la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, il a été approuvé par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 9 février 2010.

Il définit avec son Conseil, et organise avec le Président Exécutif, les différents organes de Contrôle Interne et propose notamment, en tant que de besoin, d'actualiser les règles de Gouvernement d'Entreprise.

Le Conseil de Surveillance oriente et contrôle l'action du Président Exécutif ; celui-ci lui rend compte trimestriellement, en lui présentant un rapport qui précise ses actions ainsi que les principaux faits survenus pendant la période.

### **Le Comité d'Audit et des Comptes :**

En tant que Comité spécialisé du Conseil de Surveillance, veille à la conformité aux lois et à l'éthique et s'assure :

- De la permanence et de la fiabilité des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes de l'entreprise,
- De la clarté des informations financières fournies par la société aux actionnaires, aux autorités, et au public,
- De la mise en place de procédures de contrôle interne et externe,
- De la mesure et de la maîtrise des risques.

Ce Comité spécialisé étudie le rapport d'activité de l'Audit Interne, et rapporte régulièrement au Conseil de Surveillance.

### **Le Gérant Commandité :**

Le Gérant Commandité est la société FDM Gestion. Son Président (dénommé Président Exécutif de Foncière des Murs) définit et met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour réaliser ses objectifs, et il s'assure que le dispositif de contrôle interne est adapté aux missions qui lui sont confiées.

Il peut solliciter la programmation de missions auprès de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions.

### **Le Comité de Direction de Foncière des Murs :**

Le Président Exécutif de Foncière des Murs réunit chaque semaine le Directeur Général Adjoint et le

Secrétaire Général. Au cours de cette réunion sont examinés les résultats, les écarts sur objectifs, les projets de développement et l'activité générale.

### **Autres réunions de Direction Générale :**

Le Président Exécutif de Foncière des Murs participe au Comité de Direction de Foncière des Régions afin de partager réflexions et informations avec les Dirigeants de Foncière des Régions et des autres filiales.

### **La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions :**

Cette Direction veille à l'efficacité du dispositif de Contrôle Interne de la société et de l'ensemble de ses filiales, tant en France qu'à l'étranger.

Elle est composée d'un Directeur, et d'un auditeur.

Ses actions sont encadrées par une Charte d'Audit Interne qui rappelle les fondements du Contrôle Interne, et définit la mission de l'Audit Interne en termes d'évaluation, de maîtrise des risques, d'étendue et de limite de ses responsabilités, ainsi que les conditions de ses interventions.

Dans l'exercice de ses missions l'Audit Interne est naturellement promoteur du Contrôle Interne et contribue ainsi à son efficacité :

- Il étudie les processus sensibles, et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements suivant les demandes du Président Exécutif de Foncière des Murs.
- Il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne car il n'est pas directement impliqué dans les activités opérationnelles.
- Il formule à la société Foncière des Murs, à ses Dirigeants et à son personnel, des préconisations.
- Il effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne :

- Anime une réunion mensuelle d'Audit et de Contrôle Interne à laquelle participe le Président Exécutif de Foncière des Murs. Au cours de cette réunion sont notamment validées les recommandations issues des audits.
- Suit la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs et en rend compte régulièrement à la Direction de Foncière des Murs et de Foncière des Régions.

- Travaille avec la Direction et les équipes de Foncière des Murs, avec les Commissaires aux Comptes de Foncière des Murs et de Foncière des Régions.
- Participe au processus de validation des procédures qui sont validées par un comité ad-hoc.
- Suit les plans d'actualisation des procédures et s'assure de la cohérence de l'harmonisation des procédures.
- Rapporte semestriellement au Comité d'Audit et des Comptes de Foncière des Murs.
- S'assure que le dispositif de contrôle interne en place répond bien aux attentes de la Direction et qu'il est performant et adapté à ses activités.
- Veille à la cohérence des dispositifs de contrôle interne mis en place.
- Participe aux deux réunions mensuelles qui présentent successivement les activités puis les résultats de Foncière des Murs.

#### **Les collaborateurs :**

Les collaborateurs de Foncière des Murs ont un rôle de veille et de proposition concernant l'actualisation du dispositif de contrôle interne et des processus applicables à ses activités.

#### **Les Correspondants de contrôle interne.**

Foncière des Murs dispose à temps plein d'un correspondant de Contrôle Interne chargé de s'assurer de la qualité et du perfectionnement du dispositif de Contrôle Interne pour les activités propres à Foncière des Murs, en cohérence avec les travaux effectués par Foncière des Régions.

Au nombre de 14 pour l'ensemble du groupe, ils sont les relais de la Direction Audit et Contrôle Interne au sein de Foncière des Murs et de Foncière des Régions, leur rôle est de :

- Diffuser une culture de contrôle interne au sein de leur Direction en faisant connaître les procédures et en incitant à leur application.
- Être force de proposition en matière d'organisation et de formalisation de processus.
- Proposer au Comité de Validation des Procédures la rédaction et l'actualisation de textes rédigés avec les opérationnels.
- Être des « relais » entre les opérationnels et le management, en faisant appliquer les recommandations des audits internes et externes et des questionnaires d'auto-évaluation.

- Procéder à des tests de conformité sur les processus « cœur de métier » de leur Direction et sur les procédures permettant d'atteindre les objectifs annuels et pluriannuels du business plan.

## **2.3. L'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE**

Une charte d'éthique est diffusée à tous les collaborateurs de Foncière des Murs. Elle rappelle le projet, la mission et l'éthique de la société. Elle précise les principales règles à observer, notamment en ce qui concerne la confidentialité, les pratiques commerciales, les transactions sur titres, les conflits d'intérêts.

En application de ces principes, les composantes du dispositif de Contrôle Interne sont adaptées aux spécificités des pays et des métiers, et contribuent à la qualité de l'information financière et comptable.

### **2.3.1. UNE DÉFINITION CLAIRE DES RESPONSABILITÉS ET DES POUVOIRS**

#### **2.3.1.1. Rôle des organes de gouvernance**

Les règles de corporate governance décrites dans la première partie de ce rapport fixent les règles de fonctionnement.

Les procédures qui explicitent et définissent les modalités d'organisation, de préparation et de tenue des comités de la gouvernance de Foncière des Murs sont toutes formalisées et actualisées.

En vue du contrôle de l'information financière et comptable, la Direction de la Société présente semestriellement au Comité d'Audit et des Comptes un projet d'arrêté comptable consolidé.

Les comptes arrêtés sont ensuite transmis au Conseil de Surveillance pour qu'il puisse exercer son contrôle.

#### **2.3.1.2. Délégations – Autorisations**

Les pouvoirs et subdélégations de pouvoirs, au sein de Foncière des Murs, sont définis par montant et par nature de décisions.

La sécurisation est assurée par :

1. La mise à jour des habilitations.
2. Les limites de décaissements, ainsi que l'obligation éventuelle de doubles signatures, selon les montants, qui sont définis par personne physique.
3. La sécurisation informatique des profils par mots de passe modifiés régulièrement.
4. La séparation de l'ordonnancement et du décaissement des factures de fournisseurs.

Ces délégations et subdélégations de pouvoirs accordées par la Direction de la Société font l'objet d'actualisations en fonction de l'évolution des périmètres gérés et de l'évolution des organigrammes.

### 2.3.1.3. Contrôle de l'adéquation des compétences

Les objectifs, les performances, et les besoins de formation de chaque collaborateur de Foncière des Murs (et de Foncière des Régions pour les prestations qu'elle fournit) sont étudiés lors des Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement entre le collaborateur et son manager.

En complément de ces entretiens annuels, les capacités et les perspectives d'évolution de chaque collaborateur sont analysées par différents managers avec une vision transverse et à plus long terme dans le cadre de groupes de travail dénommés « People Reviews ».

## 2.3.2. ORGANISATION ET STRUCTURATION

Chaque Direction Opérationnelle et chaque Direction Fonctionnelle, tant au sein de la société Foncière des Murs qu'au sein de Foncière des Régions, est responsable de la mise en place d'un dispositif de contrôle interne adapté à son métier, lui permettant de maîtriser ses activités, de veiller à l'efficacité de ses équipes et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Foncière des Murs dispose de ses propres équipes d'Asset Management et d'une Direction Technique, ainsi que d'une équipe Comptabilité et Finance dirigée par le Secrétaire Général de Foncière des Murs.

### 2.3.2.1. Structuration des activités à l'étranger

Les activités à l'étranger de Foncière des Murs sont structurées comme suit :

- Une plateforme luxembourgeoise qui porte les participations dans les sociétés propriétaires des actifs belges et portugais.
- Un suivi des activités par les équipes de Foncière des Murs.
- Des interventions de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne qui supervise les activités d'audit et de contrôle interne en France et à l'étranger, en coordination avec la Direction de Foncière des Murs.

### 2.3.2.2. Structuration de services transverses

Foncière des Murs bénéficie de prestations fournies par les sociétés spécialisées de Foncière des Régions, notamment via GFR Property filiale à 100% de Foncière des Régions, pour les opérations de gestion locative.

### 2.3.2.3. Les procédures

- Actualisation des procédures : Un Comité de Validation des Procédures et des demandes d'avenants a été créé.

Une dizaine de projets de procédures dans les domaines de Direction Financière, Direction des Ressources Humaines, Administration Générale, Direction des Systèmes d'Information, sont en cours de validation. Ils compléteront et actualiseront le dispositif de la centaine de procédures actuellement en vigueur.

En 2010, le projet FEDER d'évolution des systèmes d'information, ainsi que le transfert de Foncière des Régions vers Foncière des Murs des équipes en charge de la gestion opérationnelle, conduiront à actualiser un nombre important de procédures.

- Outils de communication et de consultation des procédures

Le personnel dispose de « portails intranet » qui comprennent notamment l'ensemble des procédures validées et actualisées.

#### **2.3.2.4. Actualisation et surveillance permanente du dispositif de contrôle interne**

La surveillance permanente du dispositif de Contrôle Interne permet de coordonner et sensibiliser au Contrôle Interne les équipes de Foncière des Murs et de Foncière des Régions, qui sont réparties sur différents sites.

Les dispositifs de contrôle interne peuvent être actualisés à tout moment, notamment par des suggestions provenant directement des opérationnels, sous la coordination de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

Les manques et/ou défaillances constatés donnent lieu à la mise en place d'actions correctives.

#### **2.3.3. PERTINENCE ET FIABILITÉ DES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIÈRES**

La pertinence et la fiabilité des informations comptables et financières sont assurées par le dispositif de contrôle interne et par les processus appliqués au sein de chacune des filiales, quelque soit le pays, tant en amont des services comptables que lors de la production des états financiers.

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

##### **2.3.3.1. Processus de reporting**

Au sein de Foncière des Murs, les activités, les résultats, les écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de Gestion, les indicateurs et les tableaux de bord sont examinés chaque mois en réunion.

Les différents services de Foncière des Murs se réunissent par ailleurs mensuellement avec les Directions des services transverses de Foncière des Régions : Property, Contrôle de Gestion, Comptabilité, Juridique, Financement.

L'Audit Interne participe à ces réunions mensuelles.

#### **2.3.3.2. Processus concourant à l'élaboration des informations comptables et financières**

La fiabilité des informations comptables et financières repose en grande partie sur l'application des processus et le respect des procédures générant les flux initiés en amont des services comptables.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Foncière des Murs d'être moins centré sur les travaux de production des états financiers, et 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 passif à leur juste valeur,
- aux traitements des opérations de cessions et acquisitions,
- au contrôle des opérations effectuées dans le cadre des conventions internes.

Ces contrôles sont réalisés par les équipes comptables et financières dont Foncière des Murs a été dotée en 2009.

##### **2.3.3.3. Processus de production comptable et financière**

Les comptes consolidés de Foncière des Murs sont établis par les équipes comptables de Foncière des Murs.

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.
- des automatismes permettant de mieux cerner la « coupure » des postes du compte de résultat,
- de la rédaction d'un manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation,
- de la validation et l'actualisation des schémas comptables,
- de la justification des soldes et les rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison en particulier avec les travaux émanant du contrôle de gestion,

- des revues analytiques permettant de valider, avec les opérationnels, les variations des principaux postes du bilan,
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges par la Direction Juridique et Fiscale de Foncière des Régions.

### 2.3.3.4. Processus de Communication des informations financières et comptables

L'information financière et comptable de Foncière des Murs est mise en forme par son Secrétaire Général.

Le Président Exécutif arrête les comptes et les transmet pour contrôle au Conseil de Surveillance, accompagnés du rapport du Président du Comité d'Audit. La présentation des comptes est alors faite par la Direction de Foncière des Murs.

Les actionnaires sont ensuite appelés à approuver les résolutions en Assemblée Générale annuelle, et notamment celles portant sur les comptes de l'exercice.

## 2.4. L'ANALYSE ET LA MAÎTRISE DES RISQUES

### 2.4.1. PRINCIPE GÉNÉRAL D'IDENTIFICATION, D'ANALYSE, ET DE MAÎTRISE DES RISQUES :

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les opérations les plus complexes, et/ou comprenant les risques les plus élevés, sont placées sous le contrôle de Comités ou de procédures spécifiques, notamment :

- Les décisions d'acquisitions et de cessions.
- La gestion de la trésorerie et des financements à moyen et long terme.
- La validation des plans à moyen terme et le contrôle budgétaire.
- Le plan d'investissement et de grosses réparations sur actifs.

Les autres risques identifiés et maîtrisables sont encadrés par des procédures tant en France qu'à l'étranger.

### 2.4.2. SURVEILLANCE DES RISQUES ET DES PROCÉDURES DE GESTION DES RISQUES

#### 2.4.2.1. Analyse de risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont amplement détaillés dans la partie « Gestion de risques » du Rapport de gestion.

#### 2.4.2.2. Activités de contrôle : Audits et Auto-évaluation

Les activités de contrôle, assurées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, en France et à l'étranger, sont conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Différentes missions d'audit interne sont conduites en France par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne ; certaines dans le cadre du plan d'audit annuel, d'autres dans le cadre de demandes ponctuelles de la Direction de Foncière des Murs ou de celle de Foncière des Régions.

Un suivi formalisé des recommandations émanant des travaux de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne est en place et fait l'objet d'un suivi régulier.

En complément, des questionnaires d'auto-évaluation, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, ont été déployés, en particulier, au sein des Directions de Foncière des Régions qui assurent pour Foncière des Murs des prestations transverses, telles que la Direction des Systèmes d'Information, la Gestion Locative, la Direction des Ressources Humaines, la Direction des Financements et la Trésorerie.

Ces questionnaires, conçus par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, ont participé à la diffusion d'une culture de Contrôle Interne au sein des équipes ; ils ont facilité la réflexion, la communication, et la mise en œuvre du dispositif de contrôle interne dans les différentes Directions. Ils ont principalement eu pour effet de permettre d'identifier, à côté des contrôles d'ores et déjà opérationnels, ceux restant à définir et à positionner.

Le Président du Conseil de Surveillance  
Christophe KULLMANN

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE FONCIÈRE DES MURS

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière des Murs et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce sur renvoi à l'article L. 226-10-1 du même code, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

### **Conclusion sans observation sur les informations sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

### Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Paris et Courbevoie, le 24 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

**GRANT THORNTON**

**MAZARS**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

**MEMBRE FRANÇAIS DE  
GRANT THORNTON INTERNATIONAL**

**Laurent Bouby**  
Associé

**Denis Grison**  
Associé

**Odile Coulaud**  
Associée

**Sophie Duval**  
Associée



---

# RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES .....	96
COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	97
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS .....	104
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS .....	141
COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009 .....	143
ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX .....	147
RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	164
RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLÉMENTÉS .....	166
RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 8 AVRIL 2010 .....	168
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL, AVEC SUPPRESSION DE DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION, RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE .....	173

---

<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION D’ACTIONS ACHETÉES (ART. L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE)</b> .....	<b>175</b>
--	------------

---

# INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

## 1. COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2008 (comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et les annexes) ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sont présentés dans le document de référence enregistré le 30 mars 2009 sous le n° D.09-168.

Ce document est disponible au siège de la société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)) et sur le site de l’Autorité des Marchés Financiers.

## 2. COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2007 (comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et les annexes) ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sont présentés dans le document de référence enregistré le 9 avril 2008 sous le n°D.08-0224.

Ce document est disponible au siège de la société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)) et sur le site de l’Autorité des Marchés Financiers.

## 3. COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2006

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2006 (comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et les annexes) ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sont présentés dans le document de référence enregistré le 22 mai 2007 sous le n°R.07-0075.

Ce document est disponible au siège de la société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)) et sur le site de l’Autorité des Marchés Financiers.

# COMPTES CONSOLIDÉS

Foncière des Murs est spécialisée dans la détention à long terme de murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé, de la restauration et des loisirs.

Enregistrée en France, Foncière des Murs est une société en commandite par actions. Elle est consolidée par intégration globale par Foncière des Régions.

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre de chaque année.

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de Foncière des Murs SCA, société mère.

(en K€)	NOTE	Net au 31-12-2009	Net au 31-12-2008	Net au 31-12-2007
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Goodwill	3.1.1	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	3.1.1	0	0	8
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains		0	0	0
Constructions		0	0	0
Autres	3.1.1	11	558	663
Immobilisations en Cours	3.1.1	0	108	42
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.1.1	2 927 763	3 190 399	3 204 720
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Autres actifs disponibles à la vente				
Prêts	3.1.1	9	1 267	601
Autres actifs financiers	3.1.1	88	642	482
Instruments financiers	3.1.1	138		30 950
Créances de crédit-bail				
Participations dans les entreprises associées		0	0	0
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	3.4.2	0	550	375
<b>TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)</b>		<b>2 928 009</b>	<b>3 193 524</b>	<b>3 237 841</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
PRÊTS À COURT TERME ET CRÉANCES CRÉDIT BAIL COURT TERME				
STOCKS ET EN COURS		0	0	0
CRÉANCES CLIENTS	3.2.1	8 313	12 896	17 172
AUTRES CRÉANCES	3.2.1	6 148	12 455	20 889
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3.2.2	622	795	1 143
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3.2.3	7 187	5 528	10 889
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS (II)</b>		<b>22 270</b>	<b>31 674</b>	<b>50 093</b>
<b>ACTIFS NON-COURANTS ET GROUPES D'ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS (III)</b>	3.1.1	62 035	39 510	0
<b>TOTAL ACTIFS (I + II + III)</b>		<b>3 012 314</b>	<b>3 264 708</b>	<b>3 287 934</b>

	NOTE	Net au 31-12-2009	Net au 31-12-2008	Net au 31-12-2007
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
CAPITAL		199 784	199 784	199 784
PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT		456 391	521 838	613 461
ACTIONS PROPRES		- 140	- 289	- 53
RÉSERVES CONSOLIDÉES		440 571	563 655	299 080
RÉSULTAT		- 159 663	- 116 852	242 962
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>		<b>936 943</b>	<b>1 168 136</b>	<b>1 355 234</b>
INTÉRÊTS MINORITAIRES		- 1 925	965	1 663
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>3.3</b>	<b>935 018</b>	<b>1 169 101</b>	<b>1 356 897</b>
<b>PASSIFS NON-COURANTS</b>				
EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS	<b>3.4.1</b>	1 805 547	1 863 482	1 725 413
INSTRUMENTS FINANCIERS	<b>3.4.1.7</b>	146 628	102 216	8 428
PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	<b>3.4.2</b>	29 876	36 335	33 415
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES		38		4
AUTRES DETTES À LONG TERME	<b>3.4.3</b>	4 683	4 895	
<b>TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (II)</b>		<b>1 986 772</b>	<b>2 006 928</b>	<b>1 767 260</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>				
FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHÉS	<b>3.4.3</b>	18 885	24 377	49 664
EMPRUNTS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS	<b>3.4.1</b>	46 656	44 671	88 787
DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	<b>3.4.3</b>			6 877
AVANCÉS & ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES EN COURS		227	42	2
PROVISIONS COURT TERME		0	67	0
IMPÔT COURANT		0	0	0
AUTRES DETTES	<b>3.4.3</b>	24 475	19 242	18 447
COMPTES DE RÉGULARISATION		281	280	0
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS (III)</b>		<b>90 524</b>	<b>88 679</b>	<b>163 777</b>
<b>PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS (IV)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASSIFS ( I + II + III + IV)</b>		<b>3 012 314</b>	<b>3 264 708</b>	<b>3 287 934</b>

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en K€)	NOTE	Exercice 2009	Exercice 2008	Exercice 2007
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES</b>				
Recettes locatives		196 805	200 270	163 837
Prestations		0	1	31
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>4.1.1.1</b>	<b>196 805</b>	<b>200 271</b>	<b>163 868</b>
Autres produits d'exploitation		44	117	2
<b>Total produits opérationnels courants</b>		<b>196 849</b>	<b>200 388</b>	<b>163 870</b>
<b>CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES</b>				
Autres achats et charges externes	<b>4.1.1.4</b>	11 533	13 166	12 448
Impôts, taxes et versements assimilés	<b>4.1.1.4</b>	474	1 169	517
Charges de personnel		697	0	99
Dotations aux amortissements et aux provisions		0	13	44
Charges nettes des provisions sur actif circulant		25	75	0
Charges nettes des provisions pour risques et charges		38	-4	4
Autres charges d'exploitation		50	487	162
<b>Total charges opérationnelles courantes</b>		<b>12 817</b>	<b>14 906</b>	<b>13 274</b>
<b>1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>		<b>184 032</b>	<b>185 482</b>	<b>150 596</b>
Cessions nets d'actifs non-courants		- 10 893	88	0
Variation de juste valeur d'actifs de placement		- 200 257	- 77 206	208 041
Autres produits et charges opérationnelles		- 1 750	- 10 704	- 52 755
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>4.1.2</b>	<b>- 212 900</b>	<b>- 87 822</b>	<b>155 286</b>
<b>2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>- 28 868</b>	<b>97 660</b>	<b>305 882</b>
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie		696	12 201	3 147
Produits financiers d'actualisation		130	2 336	117
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		0	870	15 456
<b>Total produits financiers</b>		<b>826</b>	<b>15 407</b>	<b>18 720</b>
Charges d'intérêt sur opérations de financement		88 950	102,095	70 919
Charges financières d'actualisation		3 561	2 819	4 906
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers		45 426	122 967	8
Charges nettes financières des provisions		- 41	- 105	0
<b>Total charges financières</b>		<b>137 896</b>	<b>227 776</b>	<b>75 833</b>
<b>3. RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>4.2</b>	<b>- 137 070</b>	<b>- 212 369</b>	<b>- 57 113</b>
Q.P. dans les résultats des entreprises associées				
<b>4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>- 165 938</b>	<b>- 114 709</b>	<b>248 769</b>
Impôts sur les résultats	<b>4.3</b>	183	97	116
Impôts différés	<b>4.3</b>	- 4 658	2 363	5 721
<b>5. RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>- 161 463</b>	<b>- 117 169</b>	<b>242 932</b>
Perte de l'exercice sur activités abandonnées		0	0	0
<b>6. RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>- 161 463</b>	<b>- 117 169</b>	<b>242 932</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE ATTRIBUABLE</b>				
<b>À la Part Groupe</b>		<b>- 159 663</b>	<b>- 116 852</b>	<b>242 962</b>
<b>Aux Intérêts Minoritaires</b>		<b>- 1 800</b>	<b>- 317</b>	<b>- 30</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>- 161 463</b>	<b>- 117 169</b>	<b>242 932</b>
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION	<b>6.1</b>	- 3,20	- 2,34	5,35
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION	<b>6.1</b>	- 3,20	- 2,34	5,35

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en K€)	Exercice 2009	Exercice 2008	Exercice 2007
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>- 161 463</b>	<b>- 117 169</b>	<b>242 932</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>			
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture	- 688	- 1 780	0
Impôt sur le résultat des autres éléments du Résultat Global	56	117	0
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL NET D'IMPÔTS</b>	<b>- 632</b>	<b>- 1 663</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE L'EXERCICE</b>	<b>- 162 095</b>	<b>- 118 832</b>	<b>242 932</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE :</b>			
Aux propriétaires de la société mère	- 160 156	- 118 148	242 962
Aux intérêts minoritaires	- 1 939	- 684	- 30
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE L'EXERCICE</b>	<b>- 162 095</b>	<b>- 118 832</b>	<b>242 932</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En K€	Capital	Primes d'émission	Actions	Réserves et résultats non distribués	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>31 décembre 2007</b>	<b>199 784</b>	<b>613 461</b>	<b>- 53</b>	<b>542 042</b>	<b>-</b>	<b>1 355 234</b>	<b>1 663</b>	<b>1 356 897</b>
Distribution de dividendes		- 67 427			-	- 67 427		- 67 427
Frais sur opérations en capital		- 40			-	- 40		- 40
Résultat Global Total de l'exercice				- 116 852	- 1 296	- 118 148	- 684	- 118 832
Titres d'autocontrôle			- 236		-	- 236		- 236
Autres		- 24 155		22 908	-	- 1 247	- 14	- 1 261
<b>31 décembre 2008</b>	<b>199 784</b>	<b>521 839</b>	<b>- 289</b>	<b>448 098</b>	<b>- 1 296</b>	<b>1 168 136</b>	<b>965</b>	<b>1 169 101</b>
Distribution de dividendes		- 65 448		- 4 976	-	- 70 424		- 70 424
Résultat Global Total de l'exercice				- 159 663	- 493	- 160 156	- 1 939	- 162 095
Titres d'autocontrôle			149		-	149		149
Variation de périmètre					-	-	- 951	- 951
Autres				- 762	-	- 762		- 762
<b>31 décembre 2009</b>	<b>199 784</b>	<b>456 391</b>	<b>- 140</b>	<b>282 697</b>	<b>- 1 789</b>	<b>936 943</b>	<b>- 1 925</b>	<b>935 018</b>

Dividendes versés au cours de l'exercice : 69 924 K€, soit 1,40 € par action

Dividendes préciputaires versés à l'associé commandité au cours de l'exercice : 1 000 K€ (dont 500 K€ au titre de 2007 et 500 K€ au titre de 2008)



## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en K€)

NOTE 31.12.2009 31.12.2008 31.12.2007

### A – OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ

Résultat net global		- 161 463	- 117 169	242 932
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1 576	530	48
Gains et pertes résultant des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	4.1.2	200 257	77 206	- 208 041
sur les instruments financiers	4.2	48 857	122 580	- 10 659
Autres produits et charges		523	7 118	50 175
Plus ou moins-value de cession d'actifs	4.1.2	10 893	- 88	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette d'impôt</b>		<b>100 643</b>	<b>90 177</b>	<b>74 455</b>
Coût de la dette financière nette	4.2	88 254	89 894	67 772
Charge d'impôt		- 4 475	2 460	5 837
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette d'impôt</b>		<b>184 422</b>	<b>182 531</b>	<b>148 064</b>
Impôts payés		- 221	- 1 627	- 124
<b>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</b>	<b>5</b>	<b>18 392</b>	<b>11 657</b>	<b>- 4 066</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>		<b>202 593</b>	<b>192 561</b>	<b>143 874</b>

### B – OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et de placement				
Acquisition de contrats de crédit-bail		0	- 1 797	- 67 395
Immeubles de placement détenus en propre		- 18 588	- 130 674	- 1 375 424
Autres acquisitions d'immobilisations corporelles		- 33 645	- 36 275	- 55 400
Cession d'immobilisations incorporelles, corporelles et de placement		35 831	178	
<b>Investissements opérationnels</b>		<b>- 16 402</b>	<b>- 168 568</b>	<b>- 1 498 219</b>
Acquisition de titres consolidés		0	- 1 295	- 104 028
Cession de titres consolidés		149		
Variation des dépôts de garantie versés		918	- 826	- 14
Prêts			0	- 317
Dividendes reçus				
Incidence des variations de périmètre		478	- 14 071	- 21 205
<b>Investissements financiers</b>		<b>1 545</b>	<b>- 16 192</b>	<b>- 125 564</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>- 14 857</b>	<b>- 184 760</b>	<b>- 1 623 783</b>

(en K€)

NOTE 31.12.2009 31.12.2008 31.12.2007

## C – OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Augmentation de capital			- 40	198 930
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	3.3	- 70 924	- 67 427	- 47 325
Dividendes versés aux minoritaires				
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de capital</b>		<b>- 70 924</b>	<b>- 67 467</b>	<b>151 605</b>
Emprunts souscrits pour l'acquisition d'immeubles de placement détenu en propre	3.4.1	5 552 106	5 216 272	3 178 719
Remboursement des dettes financières liées aux contrats de crédit-bail		- 943	- 4 604	- 22 136
Remboursement des emprunts liés aux immeubles de placement détenus en propre	3.4.1	- 5 580 789	- 5 029 453	- 1 854 370
Intérêts payés		- 85 323	- 90 167	- 68 471
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>		<b>- 114 949</b>	<b>92 048</b>	<b>1 233 742</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>- 185 873</b>	<b>24 581</b>	<b>1 385 347</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE</b>		<b>1 863</b>	<b>32 382</b>	<b>- 94 562</b>
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE	3.2.3	- 32 460	- 64 842	29 720
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE <sup>(1)</sup>	3.2.3	- 30 597	- 32 460	- 64 842
		1 863	32 382	- 94 562
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3.2.3	7 187	5 528	10 889
Découverts bancaires	3.2.3	- 37 784	- 37 988	- 75 731
TRÉSORERIE NETTE		- 30 597	- 32 460	- 64 842

(1) La trésorerie de clôture au 31 décembre 2009 s'élève à - 30 597 K€ correspondant aux postes Trésorerie et équivalents de trésorerie : 7 187 K€ sous déduction des comptes bancaires créditeurs : 37 784 K€ inclus dans le poste de passif « Emprunts à court terme portant intérêts ».

en K€	Ouverture	Variations	Clôture
Trésorerie Brute (a)	5 528	1 659	7 187
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)	37 988	- 204	37 784
<b>Trésorerie Nette ( c ) = (a)-(b)</b>	<b>- 32 460</b>	<b>1 863</b>	<b>- 30 597</b>
Endettement brut (d)	1 885 865	- 58 863	1 827 002
Amortissement frais de financement ( e)	- 15 700	3 117	- 12 583
<b>Endettement financier net (d)-( c)+( e)</b>	<b>1 902 625</b>	<b>- 57 609</b>	<b>1 845 016</b>

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

## 1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Au 31 décembre 2009

### 1.1. SIGNATURE D'UN NOUVEL ACCORD CRÉATEUR DE VALEUR AVEC ACCOR

La bonne tenue des valeurs du secteur Hôtellerie au 2ème semestre 2009 s'explique notamment par l'accord conclu entre Accor et Foncière des Murs prévoyant une révision, à l'issue de la première période du bail en 2017 et 2018, des loyers du portefeuille hôtelier. En contrepartie, Foncière des Murs financera, au cours des 5 années à venir, de nouveaux travaux (39 M€) destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor dont il est propriétaire, ainsi que des projets d'extension (10 M€).

### 1.2. CESSIONS D'ACTIFS

#### 1.2.1. CESSION DE 4 ACTIFS KORIAN

Foncière des Murs a cédé le 5 juin 2009 les murs de 4 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), acquis et loués à Korian depuis fin 2004, pour un montant de 38 M€ (actes en mains, soit 35,8 M€ hors droits), pour un taux de rendement de 6,9%. Ces actifs situés à Eaubonne, Bordeaux, Suresnes et Lyon représentent 17 000 m<sup>2</sup> SHON et 410 lits. Cette cession a généré une moins-value de 3,8 M€.

#### 1.2.2. CESSION DU FONDS IMMOBILIER ITALIEN H1

Foncière des Murs a cédé le 6 mai 2009, la totalité de sa participation dans le fonds immobilier italien H1.

### 1.3. ACQUISITION

Foncière des Murs a acquis, en juillet 2009, une extension réalisée dans le village de vacances Sunparks de Haan, en Belgique, pour un montant de 15 M€.

### 1.4. ORGANISATION

Les équipes en charge de la gestion de Foncière des Murs, ont été transférées de Foncière des Régions et FDM Gestion vers Foncière des Murs le 1<sup>er</sup> mai 2009. L'effectif de Foncière des Murs est de 10 salariés à la clôture de l'exercice.

Une nouvelle convention de réseau a été signée avec Foncière des Régions le 5 juin 2009. L'affectation à Foncière des Murs de ressources propres a nécessité de redimensionner la convention de frais de réseau. Foncière des Régions assiste Foncière des Murs dans les tâches fonctionnelles suivantes : informatique, financement, communication, juridique, fiscal, assurances, ressources humaines, services généraux et développement durable.

L'application depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009 de la convention de frais de réseau a pour conséquence l'arrêt des conventions antérieures : convention de gestion de la dette, convention de refacturation des coûts supports et modification de la convention statutaire qui porte la rémunération de la gérance à 1 M€ par an.

### 1.5. ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE

Foncière des Murs a négocié la cession, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, de quatre hôtels exploités par Accor sous les enseignes Ibis et Etap Hôtel, pour un montant total de 24 M€, en ligne avec les dernières valeurs d'expertise.

## 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX – RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés 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'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par la Gérance en date du 9 février 2010.

Les états financiers consolidés 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.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêt des comptes ont été appliqués. Il s'agit des normes suivantes :

- l'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié le 24 janvier 2009 au Journal Officiel de l'Union Européenne
- IAS 1 révisée « Présentation des Etats Financiers »
- IAS 19 amendée et IFRIC 14 « Avantages du personnel », sans impact sur les comptes
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts », sans impact sur les comptes
- IAS 32 amendée et IAS 1 « Instruments financiers – classification des puttable instruments », sans impact sur les comptes
- IAS 40 amendée « Immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement », sans impact sur les comptes
- IFRS 2 « Amendements relatifs aux conditions d'acquisitions et aux annulations », sans impact sur les comptes
- Amendement IFRS 1 / IAS 27 : coût d'un investissement dans une filiale, une co-entreprise et une joint-venture, sans impact sur les comptes
- IFRS 8 « Segments opérationnels » : la présentation sectorielle historique sur laquelle le Management de la société fonde ses décisions répond aux caractéristiques de IFRS 8. Par conséquent, l'application de cette norme est sans impact sur les comptes
- IFRIC 13 « Programme de fidélisation des clients », sans impact sur les comptes

- IAS 39 amendée « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » : reclassement des actifs financiers
- Amendements IFRIC 9 et IAS 39 « Réexamen de dérivés incorporés », sans impact sur les comptes consolidés
- Amendements IFRS 7 « Informations communiquées au titre des instruments financiers ».

Foncière des Murs n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Il s'agit des normes et interprétations suivantes :

- l'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié en avril 2009 par l'IASB et non encore adopté par l'Union Européenne
- Amendements IFRS 2 relatifs aux transactions cash-settled intra-groupes, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010, non encore adoptée par l'Union Européenne
- Amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> février 2010,
- IFRS 5 amendée « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IAS 27 révisée suite au projet « Business Combination phase II », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IAS 38 amendée « Immobilisations incorporelles » : coût de publicité et de promotion, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IFRS 3 révisée « Regroupements d'entreprises », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IFRS 1 révisée « Révision de la structure de la norme », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IAS 39 amendée « Eléments éligibles à la couverture », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IFRIC 15 « Accords de construction immobilière », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010,
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2009
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part des clients », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2009,

En cas d'application anticipée, ces normes n'auraient pas eu d'impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2009.

## 2.2. PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les sociétés pour lesquelles Foncière des Murs exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50%, mais sur lesquelles Foncière des Murs exerce un contrôle en substance, c'est à dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon cette même méthode.

Les sociétés sur lesquelles Foncière des Murs exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de la Société Mère et les opérations réciproques de l'ensemble consolidé ont été éliminées.

## 2.3. 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 :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles,
- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers,
- l'évaluation des provisions,
- l'évaluation des engagements de retraite et assimilés.

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.

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. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement).

## 2.4. SEGMENTS OPÉRATIONNELS

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 segments opérationnels sont les suivants :

- Hôtellerie
- Santé
- Restauration
- Loisirs

Ces segments sont suivis opérationnellement par le Management de la société.

## 2.5. RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION APPLIQUÉES PAR FONCIÈRE DES MURS POUR LES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

### 2.5.1. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Lors des acquisitions, le groupe procède à l'analyse des actifs et/ou de la structure acquise afin de déterminer si le traitement comptable à appliquer relève de la norme IFRS 3 ou non. Les principes déterminant la norme à appliquer sont les suivants :

- une entité détenant un immeuble ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'application de la norme IFRS 3 si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3.

- une activité est constituée par un ensemble intégré d'actifs et de processus de gestion de ces actifs et destiné à fournir soit un rendement aux investisseurs, soit des coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques.

Pour les opérations de rachats d'actifs ne constituant pas des regroupements d'entreprises les actifs et passifs identifiables sont comptabilisés sur la base de leurs justes valeurs, sans comptabilisation d'un goodwill.

### 2.5.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, la norme IAS 40 amendée entre en vigueur. Par conséquent, les immeubles en cours de construction, destinés à être loués, constituent des immeubles de placement. Foncière des Murs a opté pour la valorisation de ces immeubles en juste valeur, sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue.

Le patrimoine du Groupe Foncière des Murs est expertisé 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).

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.

### Méthode de valorisation des actifs

La juste valeur des actifs immobiliers est déterminée à chaque arrêté comptable par des experts indépendants qui valorisent l'ensemble du patrimoine, hors les actifs récemment acquis qui sont valorisés à leur prix d'acquisition frais inclus.

Foncière des Murs, adhérente de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, applique les recommandations du Code de déontologie des sociétés SIIC sur la rotation des experts : la rotation est effective tous les 3 à 5 ans en fonction des spécificités des portefeuilles. La décision de réaliser une expertise complète est de la responsabilité des experts immobiliers. En règle générale, celle-ci est réalisée lors d'une première évaluation, à l'entrée de l'actif en portefeuille ou à l'occasion de la rotation des experts et lors de la réalisation de programmes de travaux qui nécessitent une revue détaillée des actifs.

### Valorisation des maisons de retraite

Les maisons de retraite sont évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer, ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail.

Les expertises sont réalisées par CBRE, sur la base d'un cahier des charges élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

### 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 flow sont déterminés en fonction des loyers, eux-mêmes fonction 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 appliqués ont été définis par marque et par type de ville,
- les expertises ont été réalisées par BNP Real Estate et Jones Lang La Salle pour les actifs détenus en France et par DTZ Wissinger pour les actifs belges.

### 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 DTZ Winssinger, sur la base d'un cahier des charges élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

### Valorisation du village de vacances Club Méditerranée

Le village de vacances a été évalué par capitalisation du revenu locatif qu'il est susceptible de générer, ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 10 ans.

Les expertises sont réalisées par CBRE Portugal, sur la base d'un cahier des charges élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

### Valorisation des jardineries

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 DTZ Eurexi, sur la base d'un cahier des charges élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

### Valorisation des restaurants QUICK

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) et par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail.

Les expertises sont réalisées par DTZ Eurexi, sur la base d'un cahier des charges élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

### 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 la société dans le respect des pratiques professionnelles.

### Valorisation des cliniques Générale de Santé

Les cliniques 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 une durée correspondant à l'échéance moyenne des baux, et enfin par comparaison, à titre de recoupement.

Les expertises sont réalisées par DTZ Eurexi, sur la base d'un cahier des charges élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

## 2.5.3. ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À LA VENTE

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque Foncière des Murs a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actif 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.

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 non 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.



### 2.5.4. CRÉANCES

Les créances comprennent uniquement les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti.

Les créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

#### Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière des Murs sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance.
- 50 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance.
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Les créances et provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Des provisions sur la base de critères individuels sont constituées pour les locataires considérés comme douteux quoiqu'encore en place.

Pour les locataires sortis, les provisions s'établissent à 80 % de l'encours.

### 2.5.5. ACTIFS FINANCIERS

#### A – Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs sont directement imputables.

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des provisions pour dépréciation sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

#### B – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires.

### 2.5.6. ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

### 2.5.7. PROVISIONS

#### A – Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme IAS 19. Les engagements résultant 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).

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, l'amortissement des écarts actuariels éventuels 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 société, compte tenu des différentes activités du groupe.

L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein Sécurité Sociale.



## **B – Provisions pour autres avantages du personnel**

Les engagements relatifs aux médailles du travail sont provisionnés au bilan. Cette provision est évaluée selon la méthode actuarielle prospective (méthode des crédits projetés).

Les provisions pour engagement de retraite et pour autres avantages du personnel sont évaluées par un actuaire externe.

## **C – Autres litiges**

Les autres litiges, notamment de nature fiscale, peuvent faire l'objet d'une évaluation par un prestataire externe à la société.

### **2.5.8. PASSIFS FINANCIERS**

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêt.

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 Emprunts à court terme portant intérêts.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'immobilisation corporelle 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 à long terme**

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.

### **2.5.9. 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). A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, compte tenu des caractéristiques de son endettement, le Groupe Foncière des Murs ne qualifie plus à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39 à l'exception de Beni Stabili Hotel, dont les modalités de couverture sont précisées ci-après. 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.

Beni Stabili Hotel utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée en résultat. Suite à la cession du fonds H1 en date du 6 mai 2009, la comptabilité de couverture n'est plus utilisée dans le Groupe Foncière des Murs.

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.

### **2.5.10. IMPÔTS EXIGIBLES ET IMPÔTS DIFFÉRÉS (Y COMPRIS EXIT TAX)**

#### **A – Régime fiscal SIIC**

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le taux de cet impôt passe à 19 % au 1<sup>er</sup> janvier 2009. 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 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 :

- 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 50 % des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales transparentes fiscalement (dite article 8 de la loi) dans un délai de 2 ans,
- 100 % des dividendes provenant de filiales ayant opté ou de filiales article 8.

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.

## B – 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 du Groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ou qui n'ont pas encore opté pour ce régime.

Un actif d'impôt différé 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.

## 2.5.11. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives des hôtels,
- les recettes locatives des maisons de retraite,
- les recettes locatives des restaurants,
- les recettes locatives de l'activité loisirs.

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 Accor, 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.

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, travaux) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location.

## 2.5.12. LES CONTRATS DE LOCATION

Le Groupe Foncière des Murs utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu des contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur.

### A – Côté preneur

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats de location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour

contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

## B – Côté bailleur

Les contrats de locations signés par le Groupe Foncière des Murs avec ses clients sont des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire pour les maisons de retraite, les restaurants et les activités de loisirs et en fonction du chiffre d'affaires réalisé pour l'activité hôtelière.

### 2.5.13. IFRS 7 – TABLE DE CORRESPONDANCE

Risque de crédit	§. 2.5.14
Risque de marché	§.2.5.14
Risque de liquidité	§.2.5.14
Sensibilité aux frais financiers	§.3.4
Covenants	§.3.4

### 2.5.14. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières du groupe l'exposent aux risques suivants :

#### ● Les risques de marché

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. Toutefois, 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. Les loyers des hôtels Accor sont variables en fonction du chiffre d'affaires des hôtels.

L'analyse de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou du taux de capitalisation figure au paragraphe 6.1 du rapport de gestion.

#### ● Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de premier rang, Foncière des Murs n'est pas exposé à des risques significatifs.

Par ailleurs, les instruments dérivés ne sont également négociés qu'avec des contreparties de premier rang.

#### ● Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, Foncière des Murs n'est pas soumis au risque de change.

#### ● Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

#### ● Le risque de concentration de crédit

Les revenus des loyers du Groupe sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (Accor, Korian) génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers. Malgré cela, Foncière des Murs considère ne pas être exposé de manière significative au risque de crédit, puisque 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 permanente.

#### ● Le risque de taux d'intérêt

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 éviter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

## 3. NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDÉ

### 3.1. ACTIFS NON COURANTS

#### 3.1.1. TABLEAU DE VARIATIONS DES ACTIFS NON COURANTS NETS

K€	31/12/2007	31/12/2008	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation Juste valeur (1)	Transferts	31/12/2009
<b>Immobilisations incorporelles – Net</b>	<b>8</b>	<b>0</b>						<b>0</b>
Valeurs Brutes	26 539	27 010						27 010
Amortissements	26 531	27 010						27 010
<b>Immobilisations corporelles – Net</b>	<b>705</b>	<b>666</b>	<b>- 26</b>	<b>- 36</b>	<b>- 485</b>	<b>0</b>	<b>- 108</b>	<b>11</b>
<b>Terrains</b>								
Valeurs Brutes								0
Amortissements								0
<b>Constructions</b>								
Valeurs Brutes								0
Amortissements								0
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>663</b>	<b>558</b>	<b>- 26</b>	<b>- 36</b>	<b>- 485</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Valeurs Brutes	751	734		- 56	- 621			57
Amortissements	88	176	26	- 20	- 136			46
<b>Immobilisations en-cours</b>	<b>42</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 108</b>	<b>0</b>
Valeurs Brutes	42	108					- 108	0
Amortissements								0
<b>Immeubles de placement</b>	<b>3 204 720</b>	<b>3 190 399</b>	<b>40 577</b>	<b>- 29</b>	<b>- 41 000</b>	<b>- 191 299</b>	<b>- 70 885</b>	<b>2 927 763</b>
Immeubles en exploitation	3 204 720	3 190 399	40 577	- 29	- 41 000	- 191 299	- 70 885	2 927 763
Immeubles en développement								0
<b>Immobilisations financières – Net</b>	<b>32 033</b>	<b>1 909</b>	<b>42</b>	<b>- 587</b>	<b>- 1 267</b>	<b>138</b>		<b>235</b>
Valeurs Brutes	32 044	1 920	42	- 587	- 1 267	138		246
Amortissements	11	11						11
<b>Immeubles destinés à être cédés</b>	<b>0</b>	<b>39 510</b>		<b>- 39 510</b>		<b>- 8 958</b>	<b>70 993</b>	<b>62 035</b>
<b>Total</b>	<b>3 237 466</b>	<b>3 232 484</b>	<b>40 593</b>	<b>- 40 162</b>	<b>- 42 752</b>	<b>- 200 119</b>	<b>0</b>	<b>2 990 044</b>

(1) dont variation de juste valeur d'actifs de placement pour -200 257 K€ et variation de juste valeur des actifs et passifs financiers pour 138 K€.

#### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées principalement 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.

## Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

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 par :

- La baisse de valeur des immeubles de 200 257 K€, détaillée comme suit, par segment opérationnel :

● hôtellerie	- 148 768 K€
● restauration	- 29 811 K€
● loisirs	- 22 298 K€
● santé	+ 620 K€

- Les acquisitions, correspondant principalement :
  - à l'acquisition de l'extension réalisée dans le village Sunparks de Haan en Belgique pour un montant de 15 037 K€ et d'un lot complémentaire sur l'hôtel Mercure Arras pour 143 K€,
  - aux travaux réalisés sur les actifs pour un montant de 25 254 K€.
- La cession du fonds immobilier H1, dont les actifs étaient valorisés pour 41 000 K€ au 31 décembre 2008.

- La cession des 5 actifs Korian comptabilisés en actifs non courants disponibles à la vente et valorisés pour 39 510 K€ au 31 décembre 2008.

## Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées des instruments de couverture pour 138 K€, de prêts au personnel pour 41 K€ et d'autres actifs financiers pour 56 K€.

La diminution des immobilisations financières est principalement liée :

- à la cession du fonds immobilier H1 pour 1 267 K€,
- aux remboursements des avances sur contrats de crédit-bail Quick perçus suite aux levées d'options, pour 587 K€.

## Actifs destinés à être cédés

Les actifs destinés à être cédés (62 035 K€) correspondent à 5 hôtels Accor dont la cession est prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Ces actifs sont valorisés à la valeur de promesse.

## 3.2. ACTIFS COURANTS

### 3.2.1. AUTRES CRÉANCES

K€	31-déc.-09			31-déc.-08	31-déc.-07
	Valeur brute	Provision	Valeur nette	Valeur nette	Valeur nette
<b>Créances clients et comptes rattachés ordinaires</b>	<b>8 313</b>		<b>8 313</b>	<b>12 896</b>	<b>17 172</b>
<b>Autres créances</b>	<b>7 769</b>	<b>- 1 621</b>	<b>6 148</b>	<b>12 455</b>	<b>20 889</b>
État, impôts sur les bénéfices			0	36	22
Créances sur l'état (hors IS)	3 965		3 965	7 054	17 046
Créances sur cession immobilisations	3 243	- 1 621	1 622		
Autres créances	561		561	5 365	3 821
<b>TOTAL</b>	<b>16 082</b>	<b>- 1 621</b>	<b>14 461</b>	<b>25 351</b>	<b>38 061</b>

Les créances clients comprennent principalement :

- le quittancement à terme échu des maisons de retraite 7 239 K€,
- le quittancement Sunparks 808 K€.

Aucune provision pour dépréciation des créances clients n'est à constater, il n'y a pas de risque d'irrecouvrabilité des créances clients.

Les autres créances s'élèvent à 7 769 K€. Elles comprennent principalement :

- la créance liée à la cession du fonds H1 pour 3 243 K€,
- des créances sur l'État pour 3 965 K€ (contre 7 054 K€ à fin 2008).

### 3.2.2. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 622 K€ au 31 décembre 2009. Il s'agit principalement des charges d'assurance dommage ouvrage.

### 3.2.3. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie brute s'élève à 7 187 K€ dont 6 873 K€ de disponibilités et 314 K€ de valeurs mobilières de placement.

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 187	5 528	10 889
Concours bancaires courants	37 784	37 988	75 731
<b>Trésorerie nette</b>	<b>- 30 597</b>	<b>- 32 460</b>	<b>- 64 842</b>
<b>(1) dont :</b>			
Disponibilités	6 873	4 802	10 575
Valeurs mobilières de placement	314	726	314

## 3.3. CAPITAUX PROPRES

L'Assemblée Générale du 8 avril 2009 a approuvé la distribution d'un dividende global de 69 924 K€, soit un dividende de 1,40 € par action et 1 000 K€ sous forme de dividendes préciputaires au bénéfice du gérant commandité.

**Au 31 décembre 2009, le capital social est composé de 49 945 972 toutes de même catégorie, au nominal de 4 euros soit 199 784 K€.**

Au 31 décembre 2009, le capital est composé comme suit :

● nombre d'actions autorisées :	49 945 972
● nombre d'actions émises et entièrement libérées :	49 945 972
● nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
● valeur nominale des actions :	4,00 €
● les actions sont de même catégorie	
● Aucune restriction à la distribution de dividendes	
● Actions détenues par la société ou ses filiales :	6 221

Foncière des Murs est soumise aux obligations du régime SIIC.

## 3.4. PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS

### 3.4.1. ÉTAT DES DETTES FINANCIÈRES

(en M€)	31/12/2007	31/12/2008	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2009
Accor 2	192,7	200,1			3,0	197,1
Courtepaille	77,0	75,8			1,2	74,6
Accor 1	9,1	8,9			0,2	8,6
Bergame	275,0	378,0		48,1	72,4	353,7
Vérone	1 105,0	1 167,3			0,0	1 167,3
BSH	13,8	29,3	- 29,3			-
Ligne Corporate 45 M€	-	-				-
<b>Total dette bancaire</b>	<b>1 672,6</b>	<b>1 859,4</b>	<b>- 29,3</b>	<b>48,1</b>	<b>76,9</b>	<b>1 801,3</b>
Crédit-bail	82,3	25,7			3,7	22,0
<b>Total dette bancaire et CBI</b>	<b>1 754,9</b>	<b>1 885,1</b>	<b>- 29,3</b>	<b>48,1</b>	<b>80,6</b>	<b>1 823,3</b>
Étalement des frais de mise en place des emprunts bancaires	- 17,6	- 15,7	0,5	- 0,1	- 2,8	- 12,6
Banques créditrices	75,7	38,0			0,2	37,8
ICNE	1,2	0,8		3,7	0,8	3,7
Valorisation des instruments financiers	8,4	102,2	- 2,5	46,9		146,6
Autres	-	-				-
<b>TOTAL</b>	<b>1 822,6</b>	<b>2 010,4</b>	<b>- 31,3</b>	<b>98,5</b>	<b>78,8</b>	<b>1 998,8</b>

Note : la variation des emprunts auprès des établissements de crédit est présentée nette des tirages de ligne de crédit, soit :

- augmentation brute : 5 552,1 M€
- diminution brute : 5 580,9 M€

#### Dettes bancaires

Le solde des emprunts bancaires s'élève à 1 801,3 M€ au 31 décembre 2009. Les variations de l'exercice s'expliquent principalement par :

- l'impact de la cession du fonds H1, intervenue en mai 2009 (- 29,3 M€),
- l'utilisation de la ligne Bergame :
  - le tirage d'une partie de la dette LT disponible, pour 45,1 M€,
  - le financement des levées d'option sur le portefeuille Quick de juillet et septembre 2009, pour 2,9 M€
  - le remboursement de lignes de crédit à hauteur de 72 M€,
- l'amortissement contractuel des lignes Accor 1, Accor 2 et Courtepaille pour 4,4 M€.

Principales caractéristiques des dettes financières du Groupe Foncière des Murs au 31 décembre 2009 :

- Taux moyen au 31 décembre 2009 : 4,57 % (contre 4,76 % en 2008)
- Maturité moyenne : 4,4 ans (contre 5,2 ans en 2008)

#### Crédit-bail immobilier

La dette de crédit-bail concerne uniquement l'hôtel Biarritz Miramar.

La diminution des dettes s'explique par l'amortissement contractuel des crédits-baux ainsi que par la levée des contrats de crédit-bail sur les 9 restaurants Quick restants pour 2,8 M€ (financement Bergame).

Le montant dû au mark to market des encours de crédit bail à taux fixe et à l'indexation des valeurs résiduelles du contrat Accor est de - 2 984 K€.

### 3.4.1.1. Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière des Murs (supérieurs à 50 M€)

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Nominal initial (M€)	Échéance	CRD / Tirage au 31/12/2009 Montant en M€	Clauses actionnariat (contrôle)	Sûretés principales	Ratios
Refinancement CBI Accor + Financement Jardiland	Variable (Euribor)	7/3/2007	1 175,0	30/06/2014	1 167,3	FdR (+ Contrôle FdM sur Otello)	Hypothèques	LTV consolidé FdM ≤ 70 % (≤ 65 % à/c 31/12/12 inclus) LTV Périmètre ≤ 75 % ICR ≥ 1,65
Financement des acquisitions Quick et Chiche/ GDS + releverage du portefeuille Korian	Variable (Euribor)	9/27/2007	500,0	27/09/2014	353,7	FdR	Hypothèques	LTV consolidé FdM ≤ 70 % (≤ 65 % à/c du 31/12/12 inclus) LTV Périmètre ≤ 75 % (≤ 70 % à/c du 31/12/12 inclus) ICR consolidé FdM ≥ 1,65
Financement Accor 2	Variable (Euribor)	5/30/2006	277,0	30/05/2013	197,1	FdR	Hypothèques	LTV consolidé FdM ≤ 70 % (≤ 65 % à/c du 31/12/11 inclus) ICR consolidé FdM > 2 LTV Périmètre ≥ 75 %
Ligne Corporate	Variable (Euribor)	7/3/2007	45,0	06/30/2009 *	0,0	FdR	Néant	LTV Conso ≤ 70 % (≤ 65 % à/c 31/12/12 inclus) ICR ≥ 1,65
Financement d'acquisition des actifs Courtepaille	Variable (Euribor)	10/16/2006	78,1	16/10/2013	74,6	FdR	Hypothèques	LTV Conso ≤ 70 % (≤ 65 % à/c du 31/12/11 inclus) LTV Portefeuille ≤ 75 % (≤ 70 % à/c 30/06/10 inclus) ICR ≥ 2
Dettes de crédit-bail	Fixe / Variable	NA	NA	Échelonnées jusqu'en 2015	22,0	Néant	Cession Dailly loyers	Néant
Autres dettes					8,6			
<b>Total Emprunts portant intérêts</b>					<b>1 823,3</b>			

\* Ligne de Crédit renouvelable chaque année, et ce jusqu'au 30 juin 2011.

Définitions covenants bancaires :

\* LTV (Loan to Value) : Dette nette/Valeur de marché des actifs

\* ICR (Interest coverage ratio) : Excédent brut d'exploitation/Résultat financier cash

### 3.4.1.2. Taux d'intérêt effectif

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Les TEG des principales dettes de Foncière des Murs sont les suivants :

- TEG « Vérone » (Refinancement CBI Accor + Financement Actifs Jardiland) : 4,86 %
- TEG « Bergamo » (Refinancement Korian + Financement Actifs Quick) : 4,76 %
- TEG Accor 2 : 4,67 %
- TEG Ligne Corporate 45 M€ : 5,26 %



### 3.4.1.3. Ventilation selon la durée restant à courir des dettes financières (en M€)

à moins d'un an de 1 à 5 ans à plus de 5 ans au 31/12/2009

<b>Dettes Financières à LT</b>				
Emprunts à terme aux Ets de crédit	5,1	1 799,5	18,6	1 823,3
Emprunts à la clientèle				
Dettes représentées par des titres				
<b>TOTAL</b>	<b>5,1</b>	<b>1 799,5</b>	<b>18,6</b>	<b>1 823,3</b>
<b>Valorisation des instruments de couverture :</b>				
Valorisation des Swaps en juste valeur	-	-	-	- 121,1
Valorisation des achats de CAP en juste valeur	-	-	-	- 4,2
Valorisation des ventes de Floors en juste valeur	-	-	-	- 21,2
Intérêts courus s/Swaps				
Intérêts courus s/Floors				
<b>Dont valorisation Passif</b>				<b>- 146,6</b>
<b>Dont valorisation Actif</b>				<b>0,1</b>

### 3.4.1.4. Caractéristiques des instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés : SWAPS, CAP, et tunnels d'options (achat de CAP et vente de FLOOR).

### 3.4.1.5. Ventilation du nominal selon la durée restant à courir des instruments dérivés

En M€ à moins d'un an de 1 à 5 ans à plus de 5 ans au 31 décembre 2009

<b>Dettes Financières à LT</b>				
SWAP de taux en EUROS	83,8	259,2	1 238,4	1 581,4
SWAP d'index en EUROS	145,0	-	-	145,0
ACHAT de CAP en EUROS	14,0	134,3	287,0	435,3
VENTE de FLOOR en EUROS	-	35,0	260,0	295,0
VENTE de CAP en EUROS	-	-	150,0	150,0
ACHAT de FLOOR en EUROS	-	143,0	-	143,0
<b>TOTAL</b>	<b>242,8</b>	<b>571,4</b>	<b>1 935,4</b>	<b>2 749,6</b>

Le portefeuille de produits dérivés a été ventilé par type de contreparties, la ventilation, en valeur nominale, et en valeur de marché, ayant été faite selon les catégories définies par les échelles Standard & Poor's et assimilés, aucune pondération n'ayant été pratiquée. La valorisation à la valeur de marché a été déterminée selon la méthode de retournement.

En M€	Valeur nominale		Valeur de marché	
	Montant	% de structure	Montant	% de structure
Catégorie AA et supérieur	839,0	31 %	788,4	30 %
Catégorie A	1 910,6	69 %	1 814,8	70 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 749,6</b>	<b>100 %</b>	<b>2 603,2</b>	<b>100 %</b>

## 3.4.1.6. Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 31 décembre 2009 (M€)

	Taux fixe	Taux variable
Emprunts à terme aux établissements de crédit	22,0	1 801,3
Banques créditrices		37,8
Actifs financiers		-7,2
<b>Passif financier net avant gestion</b>	<b>22,0</b>	<b>1 831,9</b>
Couverture		
Swaps	1 581,4	- 1 581,4
Caps	285,3	- 285,3
<b>Total couverture</b>	<b>1 866,6</b>	<b>- 1 866,6</b>
<b>Passif financier net après gestion</b>	<b>1 888,6</b>	<b>- 34,8</b>

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe. Les instruments de couverture à départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

En complément des instruments dérivés actifs au 31 décembre 2009, Foncière des Murs a souscrit un nouveau swap 15 mois dans le cadre de la sécurisation des frais financiers permettant de figer à un taux relativement bas la détention des taux amorcée depuis fin 2008.

Afin de faire correspondre au maximum notre couverture de taux aux caractéristiques de notre dette pour laquelle nous payons de l'Euribor 3 mois, Foncière des Murs a également souscrit à un basis swap afin d'échanger l'Euribor 6 mois (perçu dans le cadre de l'une de nos couvertures) contre un Euribor 3 mois plus une marge.

De plus, pour profiter au maximum des taux d'intérêts bas, Foncière des Murs a souscrit à 2 achats de floors dont la prime à payer a été financée par 2 ventes de caps et a décidé de réduire le notionnel d'un swap à partir du 4 janvier 2010.

Les principales caractéristiques de ces instruments sont les suivantes :

- un swap 15 mois (maturité juin 2010) de 25 M€ à 1,8625 % contre Euribor 3 mois, départ 31 mars 2009

- un basis swap 12 mois (maturité juillet 2010) de 145 M€ à Euribor 6 mois – 0,185 % contre Euribor 3 mois, départ 1<sup>er</sup> juillet 2009
- un achat de floor 2 ans (maturité décembre 2011) de 95 M€ à 3,00 % contre Euribor 3 mois, départ 30 décembre 2009
- un achat de floor 2 ans (maturité décembre 2011) de 48 M€ à 3,00 % contre Euribor 3 mois, départ 30 décembre 2009
- une vente de cap 8 ans (maturité décembre 2017) de 100 M€ à 4,344 % contre Euribor 3 mois, départ 31 décembre 2009
- une vente de cap 8 ans (maturité décembre 2017) de 50 M€ à 4,35 % contre Euribor 3 mois, départ 31 décembre 2009
- réduction du notionnel d'un swap de 170 M€ à un notionnel de 80,3 M€ en date du 4 janvier 2010

En base annuelle, l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2009 est de - 2 003 K€ sur le résultat net courant prévisionnel de 2010.

En base annuelle, l'impact d'une baisse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2009 est de + 1,978 K€ sur le résultat net courant prévisionnel de 2010.

### 3.4.1.7. Relation de couverture – impact sur les comptes consolidés (en M€)

<b>Instruments financiers – NET – au 31 décembre 2007</b>	<b>22,5</b>
Montant stocké en capitaux propres au titre de l'exercice	- 2,6
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	- 122,1
<b>Instruments financiers – NET – au 31 décembre 2008</b>	<b>- 102,2</b>
Montant stocké en capitaux propres au titre de l'exercice	- 1,4
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	- 45,4
Retraitement primes s/option et soultes s/Swap	0,1
Variation de périmètre	2,5
<b>Instruments financiers – NET – au 31 décembre 2009</b>	<b>- 146,5</b>

La valorisation des instruments financiers a un impact de - 45 426 K€ sur le résultat net. Il est constitué de la différence entre leur valorisation au 31 décembre 2008 (+ 100 437 K€) et celle au 31 décembre 2009 (+146 624 K€) et de la reprise de 761 K€ du stock d'instruments financiers en réserves consolidées.

En application de la comptabilité de couverture, le fonds H1 comptabilisait les variations de juste valeur des instruments financiers nettes d'impôt en capitaux propres pour la part efficace de la couverture (688 K€).

### 3.4.1.8. Respect des ratios de structure et de rentabilité

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 courant 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 au 31 décembre 2009 à 70 %.

#### LTV

Dette	31 décembre 2009	
	Seuil covenant consolidé	Ratio consolidé
Verone	70 %	respecté
Bergame	70 %	respecté
Accor 2	70 %	respecté
Courtepaille	70 %	respecté

#### ICR

Dette	31 décembre 2009	
	Seuil covenant consolidé	Ratio consolidé
Bergame	165 %	respecté
Verone	165 %	respecté
Courtepaille	200 %	respecté
Accor 2	200 %	respecté

Les ratios consolidés de Foncière des Murs s'établissent au 31 décembre 2009 à 61,7 % pour la LTV consolidée et à 209 % pour l'ICR consolidé.

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (l'essentiel de la dette du groupe étant adossé à des portefeuilles).

## 3.4.1.9. Poids des instruments financiers dans le bilan

K€	Catégorie en application de IAS 39	Montants du bilan selon IAS 39						
		Juste valeur au 31/12/2007	Juste valeur au 31/12/2008	Valeur Bilancielle au 31/12/2009	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2009
<b>Actifs</b>								
Prêts (non courants, hors CB)	PSC	601	1 267	9	9			9
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	30 950	0	138			138	138
Clients et créances rattachées	PSC	17 172	12 896	8 313	8 313			8 313
Créances et prêts (courants & non courant CB)	PSC	0	0	0	0			0
Autres créances	PSC	20 889	12 455	6 148	6 148			6 148
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	0	0	0	0			0
Trésorerie et équivalents	ADV	10 889	5 528	7 187	7 187			7 187
		<b>80 501</b>	<b>32 146</b>	<b>21 795</b>	<b>21 657</b>	<b>0</b>	<b>138</b>	<b>21 795</b>
<b>Passifs</b>								
Emprunts et dettes/ établissements de redit <sup>(1)</sup>	DACA	1 813 419	1 910 633	1 852 203	1 852 203			1 855 187
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	8 428	102 216	146 628		1 406	145 222	146 628
Dépôts de garantie	DACA	6 877	4 895	4 683	4 683			4 683
Dettes fournisseurs et autres dettes	DACA	68 111	43 619	43 360	43 360			43 360
		<b>1 896 835</b>	<b>2 061 363</b>	<b>2 046 874</b>	<b>1 900 246</b>	<b>1 406</b>	<b>145 222</b>	<b>2 049 858</b>

PSC : Prêts et créances

AJVPR : Actif en juste valeur par résultat

ADV : Actifs disponibles à la vente

DACA : dettes au coût amorti

PJVPR : passifs en juste valeur par résultat

(1) L'écart entre la valeur comptable et la juste valeur des emprunts et dettes/établissements de crédit est constitué par la revalorisation des dettes à taux fixe, uniquement.

## 3.4.2. IMPÔTS DIFFÉRÉS

### 3.4.2.1. Impôts différés – Actif

K€	BILAN									IMPACT RÉSULTAT		
	Augmentation			Diminution						Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés	
	Variations de périmètre	Exercice	Transfert	Variations de périmètre	Reprises	Différentiel de taux	Autres	31-déc.-09				
31-déc.-07	31-déc.-08								31-déc.-09			
<b>IDA sur écart temporaires</b>	<b>375</b>	<b>550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>375</b>	<b>550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La baisse d'impôt différé actif s'explique par la cession du fonds H1 (enregistré en variation de périmètre pour 350 K€).

### 3.4.2.2. Impôts différés – Passif

K€	BILAN									IMPACT RÉSULTAT		
	Augmentation			Diminution						Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés	
	Variations de périmètre	Exercice	Transfert	Variations de périmètre	Reprises	Différentiel de taux	Autres	31-déc.-09				
31-déc.-07	31-déc.-08								31-déc.-09			
<b>IDP sur écart de réévaluation (1)</b>	<b>34 020</b>	<b>38 703</b>	<b>0</b>	<b>198</b>	<b>0</b>	<b>2 862</b>	<b>1 579</b>	<b>0</b>	<b>202</b>	<b>34 258</b>	<b>198</b>	<b>2 862</b>
Fonds Italien H1	1 089	1 579					1 579			0		
Ulysse Belgique	4 822	9 052				2 024				7 028		2 024
Portmurs	0	0		198					199	-1	198	0
Sunparks	28 109	28 072				838			2	27 232		838
Foncière des murs	0	0							1	-1		
<b>IDP sur écart temporaires (1)</b>	<b>- 605</b>	<b>- 2 368</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>- 4 382</b>	<b>0</b>	<b>1 994</b>
Sunparks	- 150	- 1 127				1 253				- 2 380		1 253
Ulysse Belgique	- 455	- 1 261				741				- 2 002		741
Murdélux	0	20							20	0		
<b>TOTAL</b>	<b>33 415</b>	<b>36 335</b>	<b>0</b>	<b>198</b>	<b>0</b>	<b>4 856</b>	<b>1 579</b>	<b>0</b>	<b>222</b>	<b>29 876</b>	<b>198</b>	<b>4 856</b>

(1) répartition 2007 corrigée des transferts effectués en 2008 (31 176 K€)

L'impôt différé passif sur écart de réévaluation et sur écart temporaire correspond :

- au périmètre Sunparks : 24 850 K€ (taux de 33,99 %),
- au périmètre Ulysse Belgique : 5 026 K€ (taux de 33,99 %).

La diminution de l'impôt différé passif s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertises sur les périmètres belges (4 856 K€) et par la cession du fonds H1 (variation de périmètre pour 1 579 K€).

### 3.4.3. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
<b>Autres dettes à LT</b>	<b>4 683</b>	<b>4 895</b>	<b>0</b>
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>18 885</b>	<b>24 377</b>	<b>49 664</b>
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 877</b>
<b>Autres dettes</b>	<b>24 475</b>	<b>19 242</b>	<b>18 447</b>
<b>TOTAL</b>	<b>48 043</b>	<b>48 514</b>	<b>74 988</b>

Les dépôts de garantie locataires ont été transférés en dettes long terme en 2008, car ils sont à plus d'1 an.

Les dettes fournisseurs sont principalement constituées de dettes fournisseurs ordinaires, pour 8 447 K€ (principalement honoraires property et administratifs) et de dettes sur travaux Accor pour 10 438 K€.

Les autres dettes s'élèvent à 24 475 K€ et sont principalement constituées :

- de la régularisation de loyers Accor 2009 pour 9 851 K€ TTC,

- de la dette vis-à-vis de Pierre & Vacances relative à l'engagement de rachat avant fin septembre 2010 des 10 % d'actions encore détenus par ces derniers dans les sociétés détenant le portefeuille Sunparks, pour 7 596 K€,
- de dettes fiscales et sociales, pour 1 939 K€,
- d'une dette d'exit tax pour 1 356 K€,

## 4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 4.1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

#### 4.1.1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT

##### 4.1.1.1. Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en K€)	31-déc.-09	31-déc.-08	K€	Var %	31-déc.-07
Hôtellerie	113 335	121 205	-7 870	-6,5 %	116 740
Restauration	26 474	25 541	933	3,7 %	12 044
Santé	26 365	27 239	-874	-3,2 %	24 760
Loisirs	30 631	26 285	4 346	16,5 %	10 293
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>196 805</b>	<b>200 270</b>	<b>-3 465</b>	<b>-1,7 %</b>	<b>163 837</b>
Prestations de services	-	1	-1	-100,0 %	31
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>196 805</b>	<b>200 271</b>	<b>-3 466</b>	<b>-1,7 %</b>	<b>163 868</b>

##### Activité hôtellerie

Le chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie est composé des :

- loyers relatifs aux 196 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie exploités par le groupe ACCOR pour 112 696 K€,
- loyers relatifs aux 3 hôtels du fonds H1 (cédé en mai 2009), pour 639 K€.

##### Activité restauration

Le chiffre d'affaires est composé de :

- loyers des 71 restaurants Courtepaille pour 8 000 K€ (contre 7 835 K€ en 2008),
- loyers des restaurants Quick pour 17 977 K€ (contre 17 618 K€ en 2008),
- loyers des 4 restaurants Quick acquis le 28/10/2008 pour 497 K€ (contre 88 K€ en 2008).

##### Activité Santé

Le chiffre d'affaires de l'activité santé est composé de :

- loyers des 52 maisons de retraite et cliniques pour 23 276 K€ (contre 24 301 K€ en 2008),

- loyers des 4 cliniques Générale de Santé acquises en juillet 2007 pour 2 617 K€ (contre 2 467 K€ en 2008),
- loyer de la clinique Korian à Dax acquise en mars 2008 pour 258 K€ (contre 189 K€ en 2008) et de la maison de retraite Segesta acquise en mars 2008 pour 214 K€ (contre 282 K€ en 2008).

##### Activité loisirs

Le chiffre d'affaires est composé de :

- loyers Club Med au Portugal, pour 2 903 K€ (contre 2 701 K€ en 2008),
- loyers des 55 actifs Jardiland, pour 15 554 K€ (contre 14 965 K€ en 2008),
- loyers des 3 villages de vacances Sunparks, en Belgique pour 8 173 K€ (contre 7 356 K€ en 2008),
- loyers du village Kempense Meren acquis en juillet 2008 pour 2 653 K€ (contre 1 263 K€),
- loyers de 3 actifs Jardiland acquis le 18 décembre 2008 pour 835 K€,
- loyers de l'extension réalisée dans le village Sunparks de Haan (acquise en 2009) pour 513 K€.

## 4.1.1.2. Location simple (coté bailleur)

	Maisons de retraite	Hôtels	Club Med	Restaurants Courtepaille	Générale de santé	Restaurants Quick	Jardiland	Sunparks
<b>Base de détermination des loyers conditionnels</b>	<b>Suivant bail</b>	<b>Suivant CA de l'hotel</b>	<b>Suivant bail</b>	<b>Suivant Bail</b>	<b>Suivant Bail</b>	<b>Suivant Bail</b>	<b>Suivant Bail</b>	<b>Suivant Bail</b>
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	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	Renouvellement à l'expiration du bail	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial	Renouvellement 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.	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)	En fonction du CA de l'Hotel	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) ; de l'indice du coût de la construction (ICC) de l'indice du Bâtiment (BT01)	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 santé publié au Moniteur Belge
Durée	12 ans fermes	12 ans fermes	15 ans fermes	12 ans fermes	-Sté NOUVELLE LACEPEDE : 12 ans -SCI MILAUMA : 12 ans fermes -SCI NOUVELLE V. Hugo : Bail à construction de 30 ans, SANS RENOUVELLEMENT	12 ans fermes	12 ans fermes	15 ans fermes

## Loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

en K€	Maisons de retraite Korian	Restaurants Courtepaille	Club Méditerranée	Restaurants Quick	Jardinerie Jardiland	Cliniques Générale de Santé	Villages de vacances Sunparks	Total
à moins d'1 an	22 716	8 168	3 098	18 821	16 438	3 047	12 389	84 676
entre 1 à 5 ans *	94 322	33 916	12 862	78 152	68 255	6 925	51 440	345 871
à plus 5 ans *	112 918	34 233	33 372	100 046	83 256	6 097	111 327	481 249
<b>TOTAL</b>	<b>229 956</b>	<b>76 317</b>	<b>49 332</b>	<b>197 019</b>	<b>167 949</b>	<b>16 068</b>	<b>175 156</b>	<b>911 796</b>

\* Hypothèse de construction : 1,5% d'augmentation

Il s'agit des loyers correspondant à la part, sur les durées résiduelles, des baux initiaux généralement conclus sur une durée ferme de 12 ans. Les loyers Accor étant variables, il n'y a pas de loyer garanti sur ce portefeuille.



### 4.1.1.3. Locations-financement (coté preneur)

(en milliers d'euros)	31-déc.-09		
	Part Capital	Part intérêts	Total
<b>CBI Foncière des murs</b>			
À moins d'un an	605,1	1 144,3	1 749,4
De un an à cinq ans	2 762,3	4 228,4	6 990,7
Au delà de cinq ans	18 647,6	2 536,2	21 183,8
<b>Loyers minimum à payer</b>	<b>22 015,0</b>	<b>7 909,0</b>	<b>29 924,0</b>
A moins d'un an	769,8	1 140,1	1 909,9
De un an à cinq ans	4 814,4	3 974,2	8 788,6
Au delà de cinq ans	16 430,8	2 104,8	18 535,6
<b>Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location financement</b>	<b>22 015,0</b>	<b>7 219,1</b>	<b>29 234,1</b>

### 4.1.1.4. Charges des activités ordinaires

#### Autres achats et charges externes :

Au 31 décembre 2009, les autres achats et charges externes sont constitués des éléments suivants :

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07	Variations 2009/2008	
				K€	%
Contrats de sous-traitance	8 784	10 137	8 763	- 1 353	- 13,3 %
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	1 788	2 189	2 713	- 401	- 18,3 %
Autres achats et charges externes	961	840	972	121	14,4 %
<b>TOTAL</b>	<b>11 533</b>	<b>13 166</b>	<b>12 448</b>	<b>- 1 633</b>	<b>- 12,4 %</b>

La baisse des charges de sous-traitance (- 1 353 K€) est liée à la diminution des prestations réalisées par Foncière des Régions (asset management et prestations administratives) pour un impact de - 1 172 K€ et la diminution « mécanique » des honoraires de property management basés sur les loyers (- 181 K€).

La diminution des prestations facturées par Foncière des Régions est compensée en partie par le transfert des équipes dans FDM (+ 697 K€ en charges de personnel).

#### Impôts et taxes :

Ce poste s'élève à 474 K€ en 2009 contre 1 169 K€ en 2008, soit une diminution de 695 K€. Cette baisse est principalement liée à la retenue à la source sur les intérêts versés par la société portugaise.

## 4.1.2. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
<b>Cessions nettes d'actifs non courants <sup>(1)</sup></b>	<b>- 10 893</b>	<b>88</b>	<b>-</b>
<b>Variation de juste valeur des actifs de placement <sup>(2)</sup></b>	<b>- 200 257</b>	<b>- 77 206</b>	<b>208 041</b>
<b>Autres produits opérationnels</b>			
Reprise de la dette complémentaire CBI KORIAN <sup>(3)</sup>		511	86 000
Reprise provision pour contrôle fiscal	67		
Remboursement des avances en C/C CBI QUICK <sup>(4)</sup>	662		
Badwill H1 Firenze Srl			349
Autres produits opérationnels	305	167	3
<b>Autres charges opérationnelles</b>			
Frais levées d'option de crédit-bail <sup>(5)</sup>	634	7 629	109 994
Provision créance cession fonds H1	1 621		
Goodwill Sunparks <sup>(6)</sup>		480	26 530
Opération abandonnée – indemnité rupture contrat	119	562	2 045
Indemnités de non consignation LO	30	412	520
Pénalités Contrôle fiscal	67	67	
Autres charges opérationnelles	313	2 232	18
<b>Autres charges et produits opérationnels</b>	<b>- 1 750</b>	<b>- 10 704</b>	<b>- 52 755</b>
<b>TOTAL</b>	<b>- 212 900</b>	<b>- 87 822</b>	<b>155 286</b>

(1) Les résultats de cessions sont de -10 893 K€ et concernent :

- la cession d'immeubles de placement : quatre établissements EPAHD, pour - 3 816 K€,
- la cession des titres du fonds H1, pour - 7 055 K€;

(2) La variation de juste valeur des immeubles de placement est de -200 257 K€ est détaillée au paragraphe 3.1.1.

(3) Au 31 décembre 2007, le solde des dettes de crédit-bail de Foncière des Murs intégrait la valorisation des encours de crédit-bail à taux fixe constatée lors de l'acquisition du portefeuille Korian. Cet encours a fait l'objet d'une reprise en résultat en 2008 pour 511 K€, suite à la levée anticipée des options de crédit-bail.

Au 31 décembre 2006, le solde des dettes de crédit-bail de Foncière des Murs intégrait la valorisation des encours de crédit-bail à taux fixe constatée lors de l'acquisition des portefeuilles Accor et Korian en 2005 et l'indexation des valeurs résiduelles des contrats de crédit-bail Accor. Ces sommes ont fait l'objet d'une reprise en résultat en 2007 pour 86 000 K€, suite à la levée anticipée des options de crédit-bail Accor.

(4) Ce produit correspond au remboursement du compte de couverture d'engagement versé à l'acquisition des contrats de crédit-bail portant sur les actifs Quick de Pau et Reims. Le compte de couverture n'avait pas été enregistré en créance dans les comptes de Foncière des Murs, mais en droit au bail conformément à l'acte d'acquisition.

(5) Les frais relatifs aux levées d'option de crédit-bail ont été comptabilisés en charges opérationnelles courantes pour 109 994 K€ en 2007 (Accor), pour 7 629 K€ en 2008 (Korian, Jardiland et Quick) et pour 634 K€ en 2009 (Quick).

(6) Le goodwill relatif à l'acquisition des sociétés Sunparks a été comptabilisé en charges opérationnelles courantes pour 26 530 K€ en 2007 et 480 K€ en 2008.

## 4.2. RÉSULTAT FINANCIER

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07	Variations 2009/2008	
				K€	%
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	696	12 201	3 147	- 11 505	- 94 %
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 88 950	- 102 095	- 70 919	13 145	- 13 %
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>- 88 254</b>	<b>- 89 894</b>	<b>- 67 772</b>	<b>1 640</b>	<b>- 2 %</b>
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0	870	15 456	- 870	- 100 %
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 45 426	- 122 967	- 8	77 541	n.a
<b>Variation de juste valeur</b>	<b>- 45 426</b>	<b>- 122 097</b>	<b>15 448</b>	<b>76 671</b>	<b>- 63 %</b>
Produits financiers d'actualisation	130	2 336	117	- 2 206	- 94 %
Charges financières d'actualisation	- 3 561	- 2 819	- 4 906	- 742	26 %
<b>Actualisation</b>	<b>- 3 431</b>	<b>- 483</b>	<b>- 4 789</b>	<b>- 2 948</b>	<b>610 %</b>
<b>Effets IFRS</b>	<b>- 48 857</b>	<b>- 122 580</b>	<b>10 659</b>	<b>73 723</b>	<b>- 60 %</b>
Charges nettes des provisions financières	41	105	0	- 64	- 61 %
<b>TOTAL</b>	<b>- 137 070</b>	<b>- 212 369</b>	<b>- 57 113</b>	<b>75 299</b>	<b>- 35 %</b>

La charge nette sur instruments financiers comprise dans le coût de l'endettement financier net s'élève à 48 124 K€ en 2009, contre un produit net de 10 810 K€ en 2008 et de 1 024 K€ en 2007.

La variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers de 45 426 K€ est relative à la décision d'enregistrer les variations de juste valeur directement au compte de résultat.

## 4.3. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

### 4.3.1. IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	- 18	0	- 18	33,33 %
Italie	0	0	0	31,40 %
Belgique	103	- 4 856	- 4 753	33,99 %
Luxembourg	0	0	0	30,00 %
Portugal	98	198	296	25,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>183</b>	<b>- 4 658</b>	<b>- 4 475</b>	

#### Impôt sur le résultat :

Il s'agit de l'impôt relatif aux périmètres belges pour 103 K€ et portugais pour 98 K€, ainsi que d'un produit d'impôt lié au carry back sur le périmètre français pour 18 K€.

#### Impôts différés :

Les impôts différés concernent les sociétés belges pour 4 856 K€ (produit) et la société portugaise pour 198 K€ (charge).

### 4.3.2. PREUVE D'IMPÔT

Les structures de gestion immobilière ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des S.I.I.C. ne génèrent pas d'I.S. sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

PREUVE D'IMPÔT (en K€)	Etranger	France Taux commun	France SIIC	TOTAL
a) Charges d'impôt				
Impôt exigible de l'exercice	- 201	0	18	- 183
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	4 658	0	0	4 658
<b>Total</b>	<b>4 457</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>4 475</b>
b) Preuve d'impôt exigible				
Résultat net part du groupe	- 14 645	- 100	- 144 918	- 159 663
Correction IS	- 4 457	0	- 18	- 4 475
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	- 19 102	- 100	- 144 936	- 164 138
Quote-part des intérêts minoritaires	- 1 810	0	10	- 1 800
<b>Total</b>	<b>- 20 912</b>	<b>- 100</b>	<b>- 144 926</b>	<b>- 165 938</b>
Résultat des secteurs exonérés (Sicomi et SIIC)	0	0	125 743	125 743
Réintégrations et déductions fiscales	- 1 077	1	8 570	7 494
Déficit fiscal de l'exercice	9 090	99	10 613	19 802
<b>Base assujettie</b>	<b>- 12 899</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 12 899</b>
Base assujettie au taux réduit	0	0	0	0
<b>Base assujettie au taux de droit commun</b>	<b>- 12 899</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 12 899</b>
Taux de l'impôt	Divers	33.33 %		
Impôt en consolidé au taux commun	4 491	0	0	4 491
Impôts en consolidé au taux réduit	0	0	0	0
<b>Charges d'impôt en consolidé au titre de l'exercice</b>	<b>4 491</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 491</b>
Ajustement de l'exercice au titre de l'impôt exigible en n-1 et rappel d'impôt	- 34	0	0	- 34
Carry back	0	0	18	18
<b>Total de la charge d'impôt</b>	<b>4 457</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>4 475</b>
<b>TAUX D'IMPÔT EFFECTIF</b>	<b>21,3 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>2,7 %</b>

Le taux d'impôt utilisé pour le Luxembourg est de 30 %, pour la Belgique de 33,99 %, pour l'Italie de 27,50 % et pour le Portugal de 25 %.

## 5. NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

Les gains et pertes résultant des variations de juste valeur sur les instruments financiers incluent les produits et charges financiers d'actualisation. Ce poste est détaillé au paragraphe 4.2, sur la ligne Effets IFRS.

Le calcul de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité figure dans le tableau ci-dessous :

K€	2009	2008	Variation
Créances clients	8 313	12 896	4 583
Autres créances	4 526	12 455	7 929
Charges constatées d'avance	622	795	173
Charges à répartir	7	0	-7
Dettes fournisseurs (hors fournisseurs immos)	8 447	5 611	2 836
Dépôts de garantie des locataires	4 683	4 895	-212
Avances et acomptes	227	42	185
Autres dettes	24 475	19 242	5 233
Comptes de régularisation	281	280	1
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>51 581</b>	<b>56 216</b>	<b>20 721</b>
Sortie de périmètre (Fonds H1)			-2 329
<b>TOTAL</b>			<b>18 392</b>

## 6. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 6.1. SÛRETÉS RÉELLES

K€	2009	2008	2007
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	2 685 051	2 920 022	2 786 091
<b>TOTAL</b>	<b>2 685 051</b>	<b>2 920 022</b>	<b>2 786 091</b>

#### Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2009

Type de nantissements/hypothèques – K€	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immo.incorporelles	0	0	0,0 %
Sur immo.corporelles	0	11	0,0 %
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres	2 685 051	2 989 798	89,8 %
Sur immobilisations financières hors titres	0	97	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 685 051</b>	<b>2 989 906</b>	<b>89,8 %</b>

Les 2 685 M€ d'actifs nantis représentent 89,8% du total des actifs non-courants (hors instruments financiers) contre 90,3 % au 31 décembre 2008.

Les dates de départ et d'échéance des nantissements correspondent aux dates des emprunts auxquels sont adossées ces garanties.

#### Engagements de financement

Au 31 décembre 2009, la société dispose de 107 M€ de financements mobilisables (hors ligne Corporate et découverts), garantis par des nantissements de titres et par une promesse d'affectation hypothécaire.

La ligne Corporate est non mobilisée et représente un montant de 45 M€.

#### Garanties hypothécaires

55 des 57 maisons de retraite et maisons de santé détenues par Foncière des Murs et ses filiales en pleine propriété sont données en garantie dans le cadre de leur financement.

194 des 195 hôtels détenus par Foncière des Murs et ses filiales en pleine propriété sont donnés en garantie dans le cadre de leur financement.

Les 71 restaurants Courtepaille détenus par Foncière des Murs en pleine propriété sont donnés en garantie dans le cadre de leur financement (hypothèques de premier rang).

55 des 58 jardinerie détenues par Foncière des Murs en pleine propriété sont données en garantie dans le cadre de leur financement.

102 des 103 restaurants Quick détenus par Foncière des Murs en pleine propriété sont donnés en garantie dans le cadre de leur financement.

#### Cessions de créances portant sur les loyers

Des actes de cession de créances Dailly de loyers ont été souscrits entre les banques prêteuses et la société Foncière des Murs, Foncière Otello, Hotel place René Clair, Foncière Antwerp Center, Foncière Bruxelles expo Atonium, Foncière Bruxelles Sainte Catherine, Foncière Gand cathédrale, Foncière Gand opéra, Foncière IB Bruxelles Grand Place, Foncière IB Bruges Center, Foncière IB Bruxelles aéroport, Foncière NO Bruges center, Foncière NO Bruxelles aéroport, Foncière NO Bruxelles Grand Place, SARL Medi 5000, SAS Milauma, SCI Mamilau, SCI Nouvelle Lacedpede, SCI Nouvelle Victor Hugo, SCI Victor Hugo, Foncière, SCI Frejus, SCI Kerinou, SCI Le Chesnay, SCI Marcq, SCI Actifoncier, SCI Castel Immo, SCI de la noue, SCI Pontlieue Tironneau, SCI Saint Mandrier.

#### Engagements de non cession de parts, nantissement de parts et autres

Au 31 décembre 2009, les parts de la SNC Foncière Otello sont nanties dans le cadre du financement Calyon de 1 175 M€, soit 99.90 % du capital.

Les parts des sociétés SNC René Clair, Fonciage, SCI Actifoncier, SCI Castel Immo, SCI de la Noue, SCI Pontlieu Tironneau, SCI Saint Mandrier sont nanties dans le cadre du financement Natixis/BNP de 500 M€, soit 99,99 % du capital. Les parts des sociétés SARL Medi 5000, SARL SFS, SAS Milauma sont également nanties à 100 %.

## **6.2 ENGAGEMENTS RELATIFS A L'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS SELON L'ARTICLE 210E DU CGI**

Foncière des Murs ne peut céder les actifs acquis sous ce régime avant l'expiration d'un délai de 5 ans.

## **6.3 ENGAGEMENTS RELATIFS AUX TRAVAUX ET AUX ACQUISITIONS D'ACTIFS**

### **Engagements relatifs aux travaux Accor**

Foncière des Murs a signé avec Accor un avenant au contrat de partenariat du 31 mai 2006 portant sur la mise en place d'un nouveau programme de travaux de rénovation destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor, pour un montant global de 39 M€, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 et pour une période de cinq ans. Cet avenant prévoit également le financement par Foncière des Murs de projets d'extension pour un montant global de 10 M€ à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 et pour une période de 4 ans, pour une rentabilité prévisionnelle de 7,5%. Les hôtels concernés ainsi que les projets d'extension seront définis conjointement par Foncière des Murs et Accor.

### **Engagement relatif à l'acquisition d'un hôtel Accor**

Foncière des Murs a conclu une promesse unilatérale d'achat avec Accor concernant l'acquisition du Novotel Toulouse Blagnac. Cette opération aura lieu au plus tôt le 30 juin 2012 et au plus tard le 10 février 2014, pour un prix d'acquisition compris entre 8,6 M€ et 9,1 M€ en fonction de la date de réalisation.

### **Engagements relatifs aux travaux Sunparks**

Foncière des Murs a conclu un accord de partenariat lors de l'acquisition des actifs, qui prévoyait la mise en œuvre de travaux concernant les villages de vacances, répartis sur 2 ans et dont la date prévisionnelle d'achèvement était fixée au 1<sup>er</sup> octobre 2009.

Le montant total relatif à cet engagement était de 20,7 M€. Il y a eu, au 31 décembre 2009, 18,7 M€ de travaux déjà réalisés générant 655 K€ de loyers complémentaires sur l'exercice 2009. Il reste donc un engagement de 2,0 M€ au 31 décembre 2009. A l'issue de ces travaux, des loyers complémentaires correspondant à 6,5 % des dépenses décaissées sont attendus.

### **Engagements relatifs aux travaux Da Balaia**

La société Portmurs SA et la succursale au Portugal du Club Méditerranée SA ont conclu un accord de partenariat lors de l'acquisition de la société par Foncière des Murs, qui prévoyait la mise en œuvre de travaux concernant le village de vacances, répartis sur 2 ans et dont la date prévisionnelle d'achèvement était fixée au 30 avril 2009.

Le montant total relatif à cet engagement était de 6,7 M€. Il y a eu, au jour de la clôture, 5,9 M€ de travaux déjà réalisés, générant 180 K€ de loyers complémentaires sur l'exercice 2009. Il reste donc une dette de 0,8 M€ au 31 décembre 2009. A l'issue de ces travaux, des loyers complémentaires seront dus sur la base d'un taux de 6,8 % sur 5 M€ et 7,25 % sur les 1,7 M€ complémentaires.

### **Engagements relatifs à des acquisitions de restaurants Quick**

Foncière des Murs a accepté de financer l'acquisition de restaurants Quick à hauteur de 13 M€ en 2010 et 5 M€ en 2011, à un taux de 7,3 %.

Il est précisé qu'il n'y a omission d'aucun engagement significatif dans les engagements détaillés dans les paragraphes précédents

## 7. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

### 7.1. RÉSULTAT PAR ACTION ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
<b>Résultat net part du groupe (en K€)</b>	<b>- 159 663</b>	<b>- 116 852</b>	<b>242 962</b>
Nombre d'actions à l'ouverture	49 945 972	49 945 972	41 621 644
Augmentation de capital en numéraire du 16 juillet 2007			8 324 328
Nombre d'actions à la clôture	49 945 972	49 945 972	49 945 972
Nombre moyen d'actions auto détenues	11 619	5 823	3 260
<b>Nombre moyen d'actions non dilué</b>	<b>49 934 353</b>	<b>49 940 149</b>	<b>45 433 701</b>
<b>Nombre moyen d'actions dilué</b>	<b>49 934 353</b>	<b>49 940 149</b>	<b>45 433 701</b>
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué</b>	<b>- 3,20 €</b>	<b>- 2,34 €</b>	<b>5,35 €</b>
<b>Résultat net part du groupe par action dilué</b>	<b>- 3,20 €</b>	<b>- 2,34 €</b>	<b>5,35 €</b>

### 7.2. EFFECTIF DU GROUPE

Foncière des Murs dispose de ses propres équipes depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009. L'effectif au 31 décembre 2009 est de 10 personnes, situées exclusivement en France.

L'effectif moyen à compter du 1<sup>er</sup> mai 2009 est de 10,25 personnes.

### 7.3. DISTRIBUTIONS ET FISCALITÉ

#### Foncière des Murs

Le Conseil de Surveillance proposera à l'Assemblée Générale du 8 avril 2010 le versement d'un dividende, à titre ordinaire, de 1,40 € par action.

Sur une base estimative à fin janvier 2010, le montant global des dividendes proposés s'élèverait à 69,9 M€.

Aucune incidence fiscale pour la société.

#### Filiales au statut de SCA

Etant une filiale de Foncière des Régions au statut de SCA, Foncière des Murs est tenue de verser à FDM Gestion un dividende précipitaire.

### 7.4. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS ET DES ADMINISTRATEURS

#### 7.4.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS ET DES ADMINISTRATEURS

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
<b>Administrateurs</b>			
Jetons de présence	40,8	38,1	38,8

Au titre de 2009, il a été versé 40,8 K€ de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance, du Comité d'audit et du Comité d'investissement.



## 7.4.2. RÉMUNÉRATION DU GÉRANT ET DE L'ASSOCIÉ COMMANDITÉ

Gérant commandité, FDM Gestion a perçu au titre de l'année 2009 une rémunération au titre de ses fonctions de 2 662 883 € hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs. Cet article a été modifié suite à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 8 avril 2009.

En 2010, il ne sera pas versé de dividende précipitaire à l'associé commandité, FDM Gestion, en l'absence de bénéfice distribuable suffisant sur l'exercice 2009.

En vertu de l'article 25 des statuts de Foncière des Murs, ce dividende de 500 000 € sera prélevé en priorité sur le bénéfice distribuable des exercices suivants et ce, sans limitation.

## 7.5. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

K€	GRANT THORNTON		MAZARS		CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE		IREC		TOTAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
AUDIT										
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés										
– société mère	100	89	184	187	160	211	–	–	444	487
– filiales intégrées globalement	–	–	264	263	–	–	6	3	270	266
Missions accessoires	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Sous-Total</b>	<b>100</b>	<b>89</b>	<b>448</b>	<b>450</b>	<b>160</b>	<b>211</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>714</b>	<b>753</b>
Prestations juridiques, fiscales et sociales	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Autres prestations	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Sous-Total</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>89</b>	<b>448</b>	<b>450</b>	<b>160</b>	<b>211</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>714</b>	<b>753</b>

## 8. SEGMENT OPÉRATIONNEL

Basée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle est présentée par segment opérationnel : santé, hôtellerie, restauration et loisirs.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles appliquées pour les états financiers globaux.

### 8.1. ACTIFS PAR SEGMENT OPÉRATIONNEL

#### IMMEUBLES DE PLACEMENT

2008 – K€	Santé		Hôtellerie		Restauration		Loisirs		Total
	France	Etranger	France	Etranger	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement	381 080	10 000	1 748 777	169 780	408 081		262 937	209 744	3 190 399
Actifs destinés à la vente	39 510								39 510
<b>TOTAL</b>	<b>420 590</b>	<b>10 000</b>	<b>1 748 777</b>	<b>169 780</b>	<b>408 081</b>	<b>-</b>	<b>262 937</b>	<b>209 744</b>	<b>3 229 909</b>

2009 – K€	Santé		Hôtellerie		Restauration		Loisirs		Total
	France	Etranger	France	Etranger	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement	381 910		1 555 127	129 653	378 320		250 780	231 973	2 927 763
Actifs destinés à la vente			62 035						62 035
<b>TOTAL</b>	<b>381 910</b>	<b>-</b>	<b>1 617 162</b>	<b>129 653</b>	<b>378 320</b>	<b>-</b>	<b>250 780</b>	<b>231 973</b>	<b>2 989 798</b>

La répartition des autres actifs courants et non courants n'est pas réalisée compte tenu de son caractère non significatif.

### 8.2. PASSIFS PAR SEGMENT OPÉRATIONNEL

#### EMPRUNTS

2008 – K€	Santé	Hôtellerie	Restauration	Loisirs	Corporate	TOTAL
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>4 719</b>	<b>456 256</b>	<b>3 116</b>	<b>0</b>	<b>1 444 062</b>	<b>1 908 153</b>

2009 – K€	Santé	Hôtellerie	Restauration	Loisirs	Corporate	TOTAL
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>384</b>	<b>430 300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 421 519</b>	<b>1 852 203</b>

Le financement étant principalement global, il ne fait pas l'objet d'une affectation par segment opérationnel et est affecté au segment Corporate. Les emprunts directement affectables à un segment opérationnel font l'objet d'une affectation.

### 8.3. RESULTAT PAR SEGMENT OPÉRATIONNEL (en K€)

31/12/2008 – K€	Loisirs	Santé	Restauration	Hôtellerie	Corporate	TOTAL
Recettes locatives	26 285	27 239	25 541	121 205	–	200 270
Prestations	–	–	–	–	1	1
<b>Montant Net du Chiffre d'affaires</b>	<b>26 285</b>	<b>27 239</b>	<b>25 541</b>	<b>121 205</b>	<b>1</b>	<b>200 271</b>
Autres produits d'exploitation	63	50	–	4	–	117
<b>Total Produits opérationnels courants</b>	<b>26 348</b>	<b>27 289</b>	<b>25 541</b>	<b>121 209</b>	<b>1</b>	<b>200 388</b>
Autres achats et charges externes	1 803	1 629	1 411	6 221	2 102	13 166
Impôts, taxes et versements assimilés	39	34	42	439	615	1 169
Charges de personnel	–	–	–	–	–	–
Dotations aux amortissements et aux provisions	–	–	–	–	13	13
Charges nettes des provisions sur actif circulant	–	–	–	75	–	75
Charges nettes des provisions pour risques et charges	–	–	–	–	– 4	– 4
Autres charges d'exploitation	186	32	–	128	141	487
<b>Total Charges opérationnelles courantes</b>	<b>2 028</b>	<b>1 695</b>	<b>1 453</b>	<b>6 863</b>	<b>2 867</b>	<b>14 906</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>24 320</b>	<b>25 594</b>	<b>24 088</b>	<b>114 346</b>	<b>– 2 866</b>	<b>185 482</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	–	6	–	150	– 68	88
Variation de juste valeur d'actifs de placement	– 11 653	– 17 957	– 27 159	– 20 437	–	– 77 206
Autres produits et charges opérationnels	– 4 369	– 3 431	– 230	–	– 2 674	– 10 704
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>– 16 022</b>	<b>– 21 382</b>	<b>– 27 389</b>	<b>– 20 287</b>	<b>– 2 742</b>	<b>– 87 822</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>8 298</b>	<b>4 212</b>	<b>– 3 301</b>	<b>94 059</b>	<b>– 5 608</b>	<b>97 660</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	36	2 989	–	3	9 173	12 201
Charges d'intérêts sur opérations de financement	3 655	810	440	24 691	72 499	102 095
<b>Coût net de l'endettement</b>	<b>– 3 619</b>	<b>2 179</b>	<b>– 440</b>	<b>– 24 688</b>	<b>– 63 326</b>	<b>– 89 894</b>
<b>Variation de juste valeur</b>	<b>–</b>	<b>40</b>	<b>–</b>	<b>69</b>	<b>123 728</b>	<b>123 837</b>
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	–	40	–	69	761	870
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	–	–	–	–	122 967	122 967
<b>Actualisation</b>	<b>–</b>	<b>2 250</b>	<b>146</b>	<b>577</b>	<b>2 182</b>	<b>5 155</b>
Produits financiers d'actualisation	–	2 242	–	–	94	2 336
Charges financières d'actualisation	–	8	146	577	2 088	2 819
<b>Effets IFRS</b>	<b>–</b>	<b>2 290</b>	<b>146</b>	<b>646</b>	<b>125 910</b>	<b>128 992</b>
Charges nettes des provisions financières	–	–	–	–	– 105	– 105
<b>Total Charges Financières</b>	<b>3 655</b>	<b>818</b>	<b>586</b>	<b>25 268</b>	<b>197 449</b>	<b>227 776</b>
<b>Total Produits Financiers</b>	<b>36</b>	<b>5 271</b>	<b>–</b>	<b>72</b>	<b>10 028</b>	<b>15 407</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>– 3 619</b>	<b>4 453</b>	<b>– 586</b>	<b>– 25 196</b>	<b>– 187 421</b>	<b>– 212 369</b>
Quote-part de résultat des MEE	–	–	–	–	–	–
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>4 679</b>	<b>8 665</b>	<b>– 3 887</b>	<b>68 863</b>	<b>– 193 029</b>	<b>– 114 709</b>
Impôts sur les résultats	3	5	–	68	21	97
Impôts différés	– 1 553	–	–	3 916	–	2 363
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>6 229</b>	<b>8 660</b>	<b>– 3 887</b>	<b>64 879</b>	<b>– 193 050</b>	<b>– 117 169</b>

31/12/2009 – K€	Restauration					TOTAL
	Loisirs	Santé	France	Hôtellerie	Corporate	
Recettes locatives	30 632	26 364	26 474	113 335	–	196 805
Prestations	–	–	–	–	–	–
<b>Montant Net du Chiffre d'affaires</b>	<b>30 632</b>	<b>26 364</b>	<b>26 474</b>	<b>113 335</b>	<b>–</b>	<b>196 805</b>
Autres produits d'exploitation	–	31	–	7	6	44
<b>Total Produits opérationnels courants</b>	<b>30 632</b>	<b>26 395</b>	<b>26 474</b>	<b>113 342</b>	<b>6</b>	<b>196 849</b>
Autres achats et charges externes	1 547	1 337	1 303	5 314	2 032	11 533
Impôts, taxes et versements assimilés	36	41	41	210	145	473
Charges de personnel	104	90	92	382	29	697
Dotations aux amortissements et aux provisions	–	–	–	–	–	–
Charges nettes des provisions sur actif circulant	–	–	–	25	1 621	1 646
Charges nettes des provisions pour risques et charges	–	–	–	–	39	39
Autres charges d'exploitation	2	–1	–	7	42	50
<b>Total Charges opérationnelles courantes</b>	<b>1 689</b>	<b>1 467</b>	<b>1 436</b>	<b>5 938</b>	<b>3 908</b>	<b>14 438</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>28 943</b>	<b>24 928</b>	<b>25 038</b>	<b>107 404</b>	<b>– 3 902</b>	<b>182 411</b>
Cessions nettes d'actifs non-courants	6	– 3 844	–	–	– 7 055	– 10 893
Variation de juste valeur d'actifs de placement	– 22 299	620	– 29 812	– 148 766	–	– 200 257
Autres produits et charges opérationnels	36	– 2	28	– 100	– 91	– 129
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>– 22 257</b>	<b>– 3 226</b>	<b>– 29 784</b>	<b>– 148 866</b>	<b>– 7 146</b>	<b>– 211 279</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>6 686</b>	<b>21 702</b>	<b>– 4 746</b>	<b>– 41 462</b>	<b>– 11 048</b>	<b>– 28 868</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	107	10	–	82	497	696
Charges d'intérêts sur opérations de financement	38	1 320	97	12 860	74 635	88 950
<b>Coût net de l'endettement</b>	<b>69</b>	<b>– 1 310</b>	<b>– 97</b>	<b>– 12 778</b>	<b>– 74 138</b>	<b>– 88 254</b>
<b>Variation de juste valeur</b>	<b>–</b>	<b>1 083</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>44 343</b>	<b>45 426</b>
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	–	–	–	–	–	–
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	–	1 083	–	–	44 343	45 426
<b>Actualisation</b>	<b>–</b>	<b>778</b>	<b>147</b>	<b>512</b>	<b>2 254</b>	<b>3 691</b>
Produits financiers d'actualisation	–	–	–	–	130	130
Charges financières d'actualisation	–	778	147	512	2 124	3 561
<b>Effets IFRS</b>	<b>–</b>	<b>1 861</b>	<b>147</b>	<b>512</b>	<b>46 597</b>	<b>49 117</b>
Charges nettes des provisions financières	–	–	–	–	– 41	– 41
<b>Total Charges Financières</b>	<b>38</b>	<b>3 181</b>	<b>244</b>	<b>13 372</b>	<b>121 061</b>	<b>137 896</b>
<b>Total Produits Financiers</b>	<b>107</b>	<b>10</b>	<b>–</b>	<b>82</b>	<b>627</b>	<b>826</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>69</b>	<b>– 3 171</b>	<b>– 244</b>	<b>– 13 290</b>	<b>– 120 434</b>	<b>– 137 070</b>
Quote-part de résultat des MEE	–	–	–	–	–	–
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>6 755</b>	<b>18 531</b>	<b>– 4 990</b>	<b>– 54 752</b>	<b>– 131 482</b>	<b>– 165 938</b>
Impôts sur les résultats	180	– 18	–	21	–	183
Impôts différés	– 1 893	–	–	– 2 765	–	– 4 658
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>8 468</b>	<b>18 549</b>	<b>– 4 990</b>	<b>– 52 008</b>	<b>– 131 482</b>	<b>– 161 463</b>

## 9. ENTREPRISES LIÉES

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir Foncière des Régions et ses filiales.

### Transactions avec le groupe Beni Stabili

Beni Stabili Gestioni SpA – SGR assurait la gestion du fonds commun d'investissement H1 jusqu'à sa date de cession. A ce titre, il a été pris en charge 75 K€ au 31 décembre 2009.

Beni Stabili Gestioni SpA – SGR est intervenu dans la cession du fonds commun d'investissement H1. La commission prise en charge à ce titre s'élève à 280 K€.

Beni Stabili Property Management assurait le property management des actifs situés en Italie. Le montant pris en charge pour la période du 1<sup>er</sup> janvier à la date de cession s'élève à 21 K€.

### Transactions avec FDM Gestion (gérant de la société)

FDM Gestion assurait l'asset management de l'ensemble des actifs détenus par les sociétés du groupe Foncière des Murs jusqu'au 30 avril 2009, à l'exception des actifs situés en Italie. A ce titre, il a été pris en charge 1 904 K€ hors taxes au 31 décembre 2009.

Jusqu'au 30 avril 2009, FDM Gestion facturait à Foncière des Murs des honoraires sur travaux, soit 92 K€ pour les travaux réalisés sur les actifs Sunparks et sur l'hôtel Club Med au Portugal.

Pour la période du 1<sup>er</sup> mai au 31 décembre 2009, FDM Gestion a facturé 667 K€ au titre de la rémunération de la gérance.

### Transactions avec GFR Property

GFR Property assure le property management des actifs du Groupe Foncière des Murs, à l'exception des actifs situés en Italie et des 4 villages de vacances Sunparks en Belgique. A ce titre, il a été pris en charge 2 958 K€ hors taxes au 31 décembre 2009.

### Transactions avec Foncière des Régions

Jusqu'au 30 avril 2009, Foncière des Régions facturait des honoraires de gestion de la dette à hauteur de :

- 2,25/10 000 du montant de la dette financière gérée (y compris crédit-bail),
- 0,2 % du montant de la collecte de concours d'une durée supérieure à 1 an,
- 0,1 % en cas de refinancement d'une dette existante.

Au 31 décembre 2009, il a été comptabilisé 143 K€ au titre de la gestion de la dette 2009. Il a également été constaté une régularisation de 20 K€ sur les honoraires de gestion de la dette pour l'exercice 2008.

A compter du 1<sup>er</sup> mai 2009, Foncière des Régions a facturé des frais de réseau pour un montant de 2 667 K€.

### Transactions avec SCI Raphaël

A compter du 1<sup>er</sup> mai 2009, la SCI Raphaël facture des loyers et des charges locatives à Foncière des Murs pour un montant de 119 K€.

# 10. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

## ENTRÉES ET SORTIES DANS LE PÉRIMÈTRE

Cession des sociétés italiennes H1 et H1 Firenze Srl, le 6 mai 2009

Dissolution de la société française FDM 2 le 27 octobre 2009

Liquidation de la société luxembourgeoise Nursinglux le 31 octobre 2009

Liquidation de la société italienne FDM Italy le 30 novembre 2009

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'Intérêt ( % )		
			2009	2008	2007
SCA FONCIÈRE DES MURS	France	IG	100 %	100 %	100 %
SARL LOIRE	France	IG	100 %	100 %	100 %
SCI FONCIAGE	France	IG	100 %	100 %	100 %
SCI LE CHESNAY	France	IG	98,56 %	98,56 %	98,56 %
SCI MARQ EN BAROEUL	France	IG	99,31 %	99,31 %	99,29 %
SCI FREJUS	France	IG	98,97 %	98,97 %	98,97 %
SCI KERINOU IMMOBILIER	France	IG	100 %	100 %	100 %
SCI LES MIMOSAS	France	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE OTELLO	France	IG	100 %	100 %	100 %
SCI PONTLIEUE TIRONNEAU	France	IG	100 %	100 %	100 %
SCI CASTEL IMMO	France	IG	100 %	100 %	100 %
SCI ACTIFONCIER	France	IG	100 %	100 %	100 %
SCI DE LA NOUE	France	IG	100 %	100 %	100 %
SCI ST MANDRIER	France	IG	100 %	100 %	100 %
SNC HOTEL RENE CLAIR	France	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE MANON	France	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE ULYSSE	France	IG	100 %	100 %	100 %
ULYSSE Belgique	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
ULYSSE TREFONDS	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE NO BRUXELLES GRAND-PLACE	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE NO BRUXELLES AÉROPORT	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE NO BRUGES CENTRE	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE GAND CENTRE	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE GAND CATHEDRALE	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE GAND OPERA	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE IB BRUXELLES GRAND-PLACE	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE IB BRUXELLES AÉROPORT	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE IB BRUGES CENTRE	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE ANTWERP CENTRE	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE BRUXELLES EXPO ATOMIUM	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE BRUXELLES SAINTE-CATHERINE	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE IGK	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
MURDELUX SARL	Luxembourg	IG	100 %	100 %	100 %
PORTMURS	Portugal	IG	100 %	100 %	100 %
NURSINGLUX	Luxembourg	IG	100 %	100 %	100 %
FDM1	France	IG	100 %	100 %	100 %
BENI STABILI HÔTEL	Luxembourg	IG	80 %	80 %	80 %
FDM2	France	IG	–	100 %	100 %
FONDS ITALIEN H1	Italie	IG	77,95 %	77,95 %	70,24 %
BSH MANAGEMENT S.P.A (FDM Italy)	Italie	IG	80 %	80 %	80 %

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'Intérêt ( % )		
			2009	2008	2007
H1 FIRENZE S.R.L	Italie	IG	77,95 %	77,95 %	70,24 %
SFS	France	IG	100 %	100 %	100 %
SARL MEDI 5000	France	IG	100 %	100 %	100 %
SAS MILAUMA	France	IG	100 %	100 %	100 %
NOUVELLE LACEPEDE	France	IG	100 %	100 %	100 %
MAMILAU	France	IG	100 %	100 %	100 %
SCI VICTOR HUGO	France	IG	100 %	100 %	100 %
SCI NOUVELLE VICTOR HUGO	France	IG	100 %	100 %	100 %
SUNPARKS DE HAAN	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
SUNPARK PROJECTS	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
SUNPARKS OOSTDUINKERKE	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
SUNQUAPARK OOSTDUINKERKE	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE VIELSAM	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
SUNPARKS TREFONDS	Belgique	IG	100 %	100 %	100 %
FONCIÈRE KEMPENSE MEREN	Belgique	IG	100 %	100 %	-

IG : intégration globale

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Mesdames, Messieurs, les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière des Murs, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I – Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire à partir du 1er janvier 2009.

## II – Justification des appréciations

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce les éléments suivants :

- La note « 2.5.2 Immeubles de placement » de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de Foncière des Murs fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises obtenues au 31 décembre 2009.
- La note « 2.5.9 Instruments dérivés et instrument de couverture » de l'annexe, relative aux règles et méthodes d'évaluation, traite de l'évaluation des instruments financiers. A ce titre, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.



### **III – Vérification spécifique**

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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

*Fait à Paris et Courbevoie, le 24 mars 2010*

Les commissaires aux comptes

**GRANT THORNTON**  
**MEMBRE FRANÇAIS DE**  
**GRANT THORNTON INTERNATIONAL**

**Laurent Bouby**

**MAZARS**

**Denis Grison**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHESE**

**Odile Coulaud**

**Sophie Duval**

## COMPTES SOCIAUX 31 DÉCEMBRE 2009

## BILAN ACTIF (en €)

ACTIF	Exercice 2009			Exercice 2008 Net
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	19 764 505		19 764 505	43 053 156
Autres				
Immobilisations corporelles :				
Terrains	526 166 496	6 495	526 160 001	511 796 123
Constructions	1 303 480 449	198 775 478	1 104 704 971	1 155 401 985
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	19 746	19 746	0	5
Immobilisations corporelles en cours	23 181 281		23 181 281	28 447 228
Avances et acomptes				
Immobilisations financières :				
Participations	179 390 279	37 000	179 353 279	179 367 326
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts	240 262 721		240 262 721	225 233 600
Autres immobilisations financières	121 223		121 223	821 674
<b>Total I</b>	<b>2 292 386 700</b>	<b>198 838 719</b>	<b>2 093 547 981</b>	<b>2 144 121 096</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks et en cours :				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production [biens et services]				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes Créances d'exploitation :				
Etat, impôt sur les bénéfices				
Créances clients et comptes rattachées	4 029 177		4 029 177	9 564 438
Autres	104 294 772	2 000 000	102 294 772	98 800 897
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres				
Autres titres	313 642		313 642	272 631
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	179 629		179 629	2 115 866
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	660 563		660 563	663 519
<b>Total II</b>	<b>109 477 782</b>	<b>2 000 000</b>	<b>107 477 782</b>	<b>111 417 350</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	14 351 024		14 351 024	12 539 085
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Ecarts de conversion Actif (V)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>2 416 215 506</b>	<b>200 838 719</b>	<b>2 215 376 788</b>	<b>2 268 077 531</b>
(1) Droit au bail hôtels	8 175 220		8 175 220	8 175 220
(1) Droit au bail maisons de retraite	0		0	0
(1) Droit au bail jardineries	0		0	0
(1) Droit au bail restaurants	0		0	24 107 521

## BILAN PASSIF (en €)

PASSIF	Exercice 2009	Exercice 2008
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital [dont versé 199 783 888 €]	199 783 888	199 783 888
Primes d'émission, de fusion, d'apport	456 390 959	521 838 961
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	19 978 389	19 978 389
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		
Réserves réglementées		
Report à nouveau		50 234
Résultat de l'exercice	- 3 099 211	5 426 125
Subvention d'investissement		
Provisions réglementées	14 672 802	13 886 932
<b>Total I</b>	<b>687 726 827</b>	<b>760 964 528</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Total I bis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	8 898 000	
Provisions pour charges	38 081	67 400
<b>Total II</b>	<b>8 936 081</b>	<b>67 400</b>
<b>DETTES</b>		
Dettes financières :		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	1 432 136 769	1 456 837 699
Emprunts et dettes financières diverses	3 526 406	3 429 979
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 369	305
Dettes d'exploitation :		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 520 745	3 346 767
Dettes fiscales et sociales	1 075 322	2 395 366
Autres	62 990 145	25 266 700
Dettes diverses :		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 342 725	15 768 787
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
Autres		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	4 120 400	
<b>Total III</b>	<b>1 518 713 880</b>	<b>1 507 045 603</b>
Ecarts de conversion Passif (IV)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+I bis+II+III+IV)</b>	<b>2 215 376 788</b>	<b>2 268 077 531</b>
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	37 783 727	37 986 664

## COMPTES DE RÉSULTAT (en €)

POSTES	Exercice 2009	Exercice 2008
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services]	144 767 642	144 874 400
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>144 767 642</b>	<b>144 874 400</b>
<i>dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Produits nets partiels sur opérations à long terme		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	2 113 632	1 148 292
Autres produits	5 922	51
<b>Total I</b>	<b>146 887 196</b>	<b>146 022 743</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	13 176 945	20 994 610
Impôts, taxes et versement assimilés	12 414 812	11 235 472
Salaires et traitements	497 925	
Charges sociales	244 438	
Dotation aux amortissements et aux provisions :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	61 446 928	59 111 605
Sur immobilisations : dotations aux provisions	17 084 245	10 894 693
Sur actif circulant : dotations aux provisions		
Pour risques et charges : dotations aux provisions	45 086	
Autres charges	40 858	38 190
<b>Total II</b>	<b>104 951 237</b>	<b>102 274 570</b>
<b>1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>41 935 959</b>	<b>43 748 173</b>
<b>Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :</b>		
Bénéfice ou perte transférée III		
Pertes ou bénéfice transféré IV		
* Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	2 323 668	8 369 872

POSTES	Exercice 2009	Exercice 2008
<b>Produits financiers :</b>		
De participation	17 369 506	12 625 614
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	11 448 502	11 788 363
Autres intérêts et produits assimilés	1 441 029	13 181 690
Reprises sur provisions et transferts de charges	11 908 713	2 280 536
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	35 140	4 025
Autres produits financiers		
<b>Total V</b>	<b>42 202 889</b>	<b>39 880 229</b>
<b>Charges financières :</b>		
Dotations aux amortissements et aux provisions	8 935 000	2 132 816
Intérêts et charges assimilées	77 436 286	74 836 221
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	78 613	28 491
<b>Total VI</b>	<b>86 449 899</b>	<b>76 997 528</b>
<b>2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>- 44 247 010</b>	<b>- 37 117 299</b>
<b>3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>-2 311 052</b>	<b>6 630 874</b>
<b>Produits exceptionnels :</b>		
Sur opérations de gestion	250 175	
Sur opérations en capital	1 086 551	28 959 032
Reprises sur provisions et transferts de charges	970 063	2 322 110
<b>Total VII</b>	<b>2 306 789</b>	<b>31 281 142</b>
<b>Charges exceptionnelles :</b>		
Sur opérations de gestion	389 983	411 933
Sur opérations en capital	1 016 432	29 487 310
Dotations aux amortissements et aux provisions	1 688 533	2 586 647
<b>Total VIII</b>	<b>3 094 948</b>	<b>32 485 890</b>
<b>4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>- 788 159</b>	<b>- 1 204 749</b>
<b>Participation des salariés aux résultats (IX)</b>		
<b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>191 396 874</b>	<b>217 184 113</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>194 496 085</b>	<b>211 757 988</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>- 3 099 211</b>	<b>5 426 125</b>

# ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

## 31 DÉCEMBRE 2009

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 2 215 376 788 euros et dégage une perte de 3 099 211 euros.

### 1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

● Les équipes en charge de la gestion de Foncière des Murs, ont été transférées de Foncière des Régions de FDM Gestion vers Foncière des Murs le 1er mai 2009. L'effectif de Foncière des Murs est de 10 salariés au 31 décembre 2009.

Une nouvelle convention de réseau a été signée avec Foncière des Régions le 5 juin 2009. L'affectation à Foncière des Murs de ressources propres a nécessité de redimensionner la convention de frais de réseau. Foncière des Régions assiste Foncière des Murs dans les tâches fonctionnelles suivantes : informatique, financières, de communication, juridique, fiscal, assurances, ressources humaines, services généraux et développement durable.

L'application depuis le 1er mai 2009 de la convention de frais de réseau a pour conséquence l'arrêt des conventions antérieures : convention de gestion de la dette, convention de refacturation des coûts supports et modification de la convention statutaire qui porte la rémunération de la gérance à 1 M€ par an.

- Les variations de patrimoine intervenues depuis le 1er janvier 2009 concernent :
  - la levée à terme de 3 contrats de crédit-bail Quick en juillet 2009,
  - la vente de la villa de la clinique psychiatrique située à Narosse en août 2009 pour un prix de cession de 390 K€,
  - la levée anticipée des options de crédit-bail de 6 actifs Quick en septembre 2009.
  - Une convention de refacturation des instruments financiers a été souscrite entre Foncière des Murs et certaines de ses filiales afin de refacturer les flux (charges ou produits) résultant des instruments financiers qu'elle a souscrit pour le compte de ces filiales.
  - Aucun changement sur le capital n'est intervenu au cours de l'exercice 2009.

### 2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

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, à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime des SIIC.

#### ● Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées des droits au bail acquis lors de l'achat d'un contrat de crédit bail en cours, ainsi que des malis techniques dégagés lors des transmissions universelles de patrimoine assimilés à des écarts d'évaluation sur le patrimoine immobilier.

Le montant comptabilisé en droit au bail correspond au prix d'acquisition par la société Foncière des Murs, augmenté des frais et honoraires liés à cette acquisition.

Selon l'article 39 duodecimes A-2 du CGI, la partie de droit au bail correspondant aux constructions est amortie selon le mode linéaire sur la durée normale d'utilisation de l'immeuble appréciée à la date d'acquisition des contrats. La durée moyenne appliquée pour l'ensemble des droits au bail est de 30 ans.

Cet amortissement fiscal étant obligatoire, un amortissement dérogatoire est comptabilisé.

### ● 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, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

### Méthodologie retenue :

#### Les 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 :

Ventilation	Durées d'amortissement
Gros œuvre	80 ans
Façade et menuiserie extérieure	30 ans
Installations techniques	20 ans
Agencements intérieurs	10 ans

Des taux d'amortissements différenciés ont été appliqués à chaque composant.

#### Les 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 :

Ventilation	Durées d'amortissement
Gros œuvre	50 ans
Façade et menuiserie extérieure	30 ans
Installations techniques	20 ans
Aménagements extérieurs	10 ans
Agencements intérieurs	10 ans

#### Les maisons de retraite :

La grille des composants utilisée par Foncière des Murs s'appuie sur une méthode élaborée par un constructeur à partir d'une structure type de maison de retraite.

Les composants retenus par Foncière des Murs sont fonction des relations contractuelles qui lient le bailleur et le locataire quant à leurs obligations respectives de remplacement pendant la durée du bail.

Les durées d'amortissements utilisées sont fonction de la durée de vie estimée des composants et des obligations de remplacement imposées par les Autorités de Tutelle.

6 composants ont été retenus :

Ventilation	Durées d'amortissement
Gros œuvre	50 ans
Façade/Ravalement	15 ans
Charpente/Couverture	30 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Menuiseries intérieures	20 ans
Plâtrerie/isolation	20 ans

#### Les 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 :

Ventilation	Durées d'amortissement
Gros œuvre	40 ans
Façade et menuiserie extérieure	25 ans
Installations techniques	15 ans
Aménagements extérieurs	15 ans
Agencements intérieurs	10 ans

#### Les 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 :

Ventilation	Durées d'amortissement	
	Zone urbaine	Périphérie
Gros œuvre	60 ans	40 ans
Façade et menuiserie extérieure	30 ans	25 ans
Installations techniques	20 ans	15 ans
Aménagements extérieurs		15 ans
Agencements intérieurs	10 ans	10 ans

### ● 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,
- et du prix d'acquisition du contrat,
- minorée 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.

### ● Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'une immobilisation corporelle ou incorporelle a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant. Cette analyse est faite semestriellement.

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.

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".

### ● Méthode d'évaluation des immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à la valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des provisions nécessaires pour les ramener à leur valeur d'usage.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et déduits fiscalement sur 5 ans ; l'étalement de cette déduction est réalisé par la constatation d'amortissements dérogatoires.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à la valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la société. Elle est déterminée notamment en fonction de l'actif net estimé de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir, et pour les sociétés cotées de l'ANR consolidé.

### ● Méthode d'évaluation des créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

### ● Frais d'augmentation de capital et d'émission d'emprunt

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).

Les frais supportés lors de la mise en place de convention de crédit sont étalés sur la durée des emprunts.

### ● 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 risque liée aux participations est constituée dès lors que la situation nette réévaluée de la société est négative.



### ● **Emprunt et dettes :**

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de convention 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 covenant indiquées dans les engagements hors bilan.

Les instruments financiers utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de Swaps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêts fixe. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les instruments financiers utilisés par Foncière des Murs sont destinés à la couverture des dettes à taux variable du groupe. 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, des produits et charges liés.

Le principe retenu est d'affecter aux filiales les instruments de couverture ayant les caractéristiques les plus proches des emprunts qui sont à couvrir dans les filiales. L'éventuelle sur-couverture est également transférée aux filiales au prorata des encours de couverture.

### ● **Provisions pour risques et charges financières :**

Une provision pour risques et charges doit être enregistrée à la clôture de l'exercice dans le cas d'une sur-couverture par un instrument financier avec une juste valeur négative.

### ● **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 Accor, 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.

### ● **Impôts :**

Foncière des Murs est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC) à effet du 1<sup>er</sup> 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.

### ● **Identité de la société mère consolidant les comptes de Foncière des Murs :**

La société Foncière des Murs est consolidée par intégration globale dans le périmètre de consolidation de Foncière des Régions.

### 3. EXPLICATION DES POSTES DU BILAN

#### 3.1. ACTIFS IMMOBILISÉS

##### 3.1.1. VARIATION DES VALEURS BRUTES

(en €)	Valeur brute au 31-12-2008	Augmentations		Diminutions	Valeur brute au 31-12-2009
		Levée option CB	Acquisitions, et travaux.	Cessions, transfert et imputation composants	
<b>Immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup></b>	<b>43 872 027</b>			<b>24 107 521</b>	<b>19 764 506</b>
- Droits au bail des hôtels	8 175 220				8 175 220
- Droits au bail des maisons de retraite					
- Droits au bail des jardineries					
- Droits au bail des restaurants	24 107 521			24 107 521	
- Mali technique	11 589 286				11 589 286
<b>Immobilisations corporelles <sup>(2)</sup></b>	<b>1 819 435 944</b>	<b>27 377 548</b>	<b>19 043 103</b>	<b>13 008 623</b>	<b>1 852 847 972</b>
- Terrains	511 801 591	15 057 652	86 792	779 539	526 166 496
- Constructions	1 279 167 379	12 319 896	12 212 404	219 230	1 303 480 449
- Autres immobilisations corporelles	19 746				19 746
- Immobilisations en cours	28 447 228		6 743 907	12 009 854	23 181 281
<b>Immobilisations financières</b>	<b>405 562 060</b>		<b>15 790 870</b>	<b>1 578 706</b>	<b>419 774 223</b>
- Titres de participations <sup>(3)</sup>	179 427 279			37 000	179 390 279
- Prêts <sup>(4)</sup>	225 233 599		15 062 440	33 318	240 262 721
- Autres immobilisations financières <sup>(5)</sup>	901 183		728 429	1 508 388	121 223
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>2 268 870 032</b>	<b>27 377 548</b>	<b>34 833 973</b>	<b>38 694 850</b>	<b>2 292 386 700</b>

(1) Les actifs Quick initialement acquis en crédit-bail ont fait l'objet d'une levée à terme en juillet 2009 (3 actifs) et d'une levée anticipée en septembre 2009 (6 actifs).

Les autres immobilisations incorporelles correspondent aux malis techniques consécutifs aux 5 sociétés transmises à Foncière des Murs fin novembre 2005.

(2) La variation des postes « terrains » et « constructions » est due principalement :

- à la levée des options de crédit-bail des actifs du portefeuille Quick pour 27 377 548 €,
- à la mise en exploitation des travaux réalisés dans les actifs ACCOR pour 12 009 854 €,
- à l'acquisition d'un lot complémentaire dans l'hôtel Mercure Arras pour 157 914 €,
- à l'acquisition de 2 terrains Courtepaille pour 39 953 €,
- à la cession de la villa de la clinique psychiatrique située à Narosse pour 966 065 €.

L'augmentation des immobilisations en cours correspond principalement :

- à l'ajustement à la baisse du budget initial de travaux ACCOR (- 921 008 € sur l'exercice). Cet ajustement est relatif à la réaffectation du budget initial entre Foncière des Murs et Foncière Otello ;
- aux nouveaux programmes de travaux réalisés en 2009 pour 7 758 556 € sur les hôtels Ibis Toulouse Aéroport (1 158 556 €), Sofitel Lyon Bellecour (2 200 000 €) et Sofitel Marseille Vieux Port (4 400 000 €).

(3) La société FDM2 a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière des Murs en date du 26 octobre 2009.

(4) L'augmentation correspond au prêt consenti par Foncière des Murs à sa filiale MURDELUX dans l'exercice pour un montant global de 15 011 500 € et aux prêts consentis au personnel pour 50 941 €.

Les prêts subordonnés, qui s'élèvent à 240 222 286 €, ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 04/2014 au plus tôt à 07/2016 au plus tard est stipulée dans l'acte.

(5) La diminution des autres immobilisations financières est principalement due aux remboursements des avances sur contrats de crédit-bail Quick perçus suite aux levées d'options pour 586 774 €.

Au 31 décembre 2009, le portefeuille d'actions propres est constitué de 6 221 titres pour un montant de 95 803 €.

### 3.1.2. VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(en €)	Montants au 31-12-2008	Augmentations		Diminutions	Montants au 31-12-2009
		Provisions	Amortissements	Reprises et imputation composant	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>818 871</b>			<b>818 871</b>	
- Concessions, Logiciels					
- Droit au bail <sup>(1)</sup>	818 871			818 871	
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>123 790 602</b>	<b>17 084 245</b>	<b>59 176 107</b>	<b>1 249 236</b>	<b>198 801 718</b>
- Terrains	5 468		1 027		6 495
- Constructions <sup>(2)</sup>	123 765 394	17 084 245	59 175 075	1 249 236	198 775 478
- A.A.I.					
- Autres immobilisations corporelles	19 740		5		19 745
- Immobilisations en cours					
<b>Immobilisations financières</b>	<b>139 461</b>	<b>37 000</b>		<b>139 461</b>	<b>37 000</b>
- Titres de participations <sup>(3)</sup>	59 952	37 000		59 952	37 000
- Prêts					
- Autres immobilisations financières <sup>(4)</sup>	79 509			79 509	
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>124 748 934</b>	<b>17 121 245</b>	<b>59 176 107</b>	<b>2 207 568</b>	<b>198 838 718</b>

(1) La provision pour dépréciation des droits au bail Quick a été reprise suite à la levée des options de crédit-bail.

(2) Compte tenu des valeurs d'expertises, une dépréciation nette de 15 847 155 € a été constatée, en exploitation, au 31 décembre 2009, portant sur 98 restaurants Quick (13 803 200 €), 17 hôtels ACCOR (1 714 935 €), 1 Jardiland (97 404 €), 13 restaurants Courtepaille (399 709 €) et une clinique (-168 094 €).

(3) Les provisions pour dépréciation des titres constituées en 2008 ont été reprises pour 59 952 €. Une provision pour dépréciation des titres de la société FDM1 a été constituée en 2009 pour 37 000 €.

(4) La provision pour dépréciation des actions propres a été reprise au 31 décembre 2009.

## 3.2. ACTIF CIRCULANT

### 3.2.1. VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE

(en €)	Montant brut au bilan au 31-12-2009	Montant à moins d'un an	Montant brut au bilan au 31-12-2008
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>4 029 177</b>	<b>4 029 177</b>	<b>9 564 438</b>
<b>Autres créances <sup>(1)</sup></b>	<b>104 294 772</b>	<b>104 294 772</b>	<b>100 800 897</b>
<b>TOTAL</b>	<b>108 323 949</b>	<b>108 323 949</b>	<b>110 365 334</b>

(1) Les autres créances de 104 294 772 € sont constituées essentiellement :

- de la TVA pour 3 126 530 € contre 4 480 234 € au 31 décembre 2008,
- de comptes courants pour 86 230 250 € contre 94 526 909 € au 31 décembre 2008,
- de créances diverses pour 14 928 858 € contre 1 790 027 € au 31 décembre 2008.

L'augmentation des créances diverses est principalement liée au dividende restant à percevoir de la SCI Fonciage pour 3 000 150 € et à la refacturation aux filiales de leur quote-part de charges résultant des instruments financiers pour 11 728 254 €.

La provision pour dépréciation du compte courant de FDM1 a été maintenue pour un montant de 2 000 000 €.

### 3.2.2. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

(en €)	Valeur brute au bilan au 31-12-2009	Valeur brute au bilan au 31-12-2008
Certificats de dépôts négociables	15	
Actions cotées Siparex Croissance	313 627	313 627
<b>TOTAL V.M.P.</b>	<b>313 642</b>	<b>313 627</b>

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est principalement constitué d'actions cotées Siparex Croissance pour 313 627 €.

### 3.2.3. COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF

(en €)	Valeur brute au bilan au 31-12-2009	Valeur brute au bilan au 31-12-2008
<b>Charges à répartir</b>	<b>14 351 024</b>	<b>12 539 085</b>
- Instruments financiers <sup>(1)</sup>	4 075 400	
- Frais d'émissions des emprunts <sup>(2)</sup>	10 275 624	12 539 085
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>660 562</b>	<b>663 519</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15 011 586</b>	<b>13 202 604</b>

(1) Il s'agit de 2 primes versées à la Société Générale le 30 décembre 2009 en contrepartie de 2 achats de Floor (95 M€ et 48 M€). Ces primes seront étalées sur la durée de l'instrument financier.

(2) Ces frais sont amortis sur la durée restant à courir des emprunts.

### 3.2.4. COMPTES DE PRODUITS À RECEVOIR

(en €)	Au 31-12-2009	Au 31-12-2008
Autres immobilisations financières	0	22 814
Clients et comptes rattachés	120 209	5 439 819
Autres créances	3 000 150	0
Intérêts courus à recevoir	0	2 027 779
<b>TOTAL</b>	<b>3 120 359</b>	<b>7 490 412</b>

## 3.3. CAPITAUX PROPRES

(en €)	Montants au 31-12-2008	Augmentations		Diminutions		Montants au 31-12-2009
		Augmentation de capital	Exercice	Distribution	Exercice	
Capital social <sup>(1)</sup>	199 783 888					199 783 888
Prime d'émission	363 649 036			65 448 002		298 201 034
Prime d'apport	158 189 925					158 189 925
Réserve légale	19 978 389					19 978 389
Report à nouveau	50 233			50 233		
Affectation Résultat 2008	5 426 125			5 426 125		
Résultat de l'exercice 2009			(3 099 211)			(3 099 211)
Amortissements dérogatoires <sup>(2)</sup>	13 886 932		1 688 533		902 663	14 672 802
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>760 964 528</b>		<b>(1 410 678)</b>	<b>70 924 360</b>	<b>902 663</b>	<b>687 726 827</b>

(1) Au 31 décembre 2009, le capital social est composé de 49 945 972 actions au nominal de 4 €.

(2) Il s'agit des amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs en crédit-bail, sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail et sur les frais d'acquisition de titres.

### 3.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	Montants au 31-12-2008	Augmentations		Diminutions		Montants au 31-12-2009
		Réévaluation	Dotation	Reprise Montant utilisé	Reprise Montant non utilisé	
<b>Provision pour risques</b>	<b>0</b>		<b>8 898 000</b>			<b>8 898 000</b>
- Provision sur titres FDM1	0		8 898 000			8 898 000
<b>Provision pour charges</b>	<b>67 400</b>		<b>45 086</b>	<b>67 400</b>	<b>7 005</b>	<b>38 081</b>
- Médailles du travail <sup>(1)</sup>	0		15 840		7 005	8 835
- Provision pour retraite <sup>(1)</sup>	0		29 246			29 246
- Provision pour litiges fiscaux	67 400			67 400		0
<b>TOTAL</b>	<b>67 400</b>		<b>8 943 086</b>	<b>67 400</b>	<b>7 005</b>	<b>8 936 081</b>

(1) Les provisions pour médailles du travail et pour indemnité de fin de carrière ont été calculées salarié par salarié selon une méthode actuarielle tenant compte de l'âge du départ en retraite, de la mortalité, de l'ancienneté et de la rotation du personnel.

### 3.5. DETTES

(en €)	Montant brut au bilan au 31-12-2009	Montant à moins d'un an	Montant à plus d'un an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Montant brut au bilan au 31-12-2008
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup></b>	<b>1 432 136 768</b>	<b>43 957 680</b>	<b>1 388 179 088</b>		<b>1 456 837 699</b>
<b>Dépôts de garantie</b>	<b>3 526 406</b>			<b>3 526 406</b>	<b>3 429 979</b>
<b>Emprunts, dettes financières diverses</b>	<b>0</b>				<b>0</b>
<b>Avances et acomptes sur commandes</b>	<b>1 369</b>	<b>1 369</b>			<b>305</b>
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>6 520 745</b>	<b>6 520 745</b>			<b>3 346 767</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>1 075 322</b>	<b>1 075 322</b>			<b>2 395 366</b>
<b>Autres dettes d'exploitation <sup>(2)</sup></b>	<b>62 990 145</b>	<b>62 990 145</b>			<b>25 266 700</b>
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés <sup>(3)</sup></b>	<b>8 342 725</b>	<b>8 342 725</b>			<b>15 768 787</b>
<b>Dettes fiscales (impôt sur les bénéfices)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 514 593 480</b>	<b>122 887 986</b>	<b>1 388 179 088</b>	<b>3 526 406</b>	<b>1 507 045 603</b>

(1) Il s'agit de soldes créditeurs de banque pour 37 783 727 €, du capital restant dû sur emprunts pour 1 391 013 883 € et d'intérêts courus pour 3 339 158 €.

Tous les emprunts souscrits par Foncière des Murs sont des emprunts à taux variable couverts par des contrats de SWAP tels qu'exposés au §. 5.

(2) Les autres dettes d'exploitation sont essentiellement constituées de comptes-courants pour 56 214 343 €.

(3) Il s'agit des dettes fournisseurs relatives aux travaux Accor.

### 3.6. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Il s'agit de 2 primes reçues de la Société Générale le 31 décembre 2009 en contrepartie de 2 ventes de Cap (100 M€ et 50 M€). Ces primes seront étalées sur la durée de l'instrument financier.

### 3.7. COMPTES DE CHARGES À PAYER

(en €)	Au 31-12-2009	Au 31-12-2008
Intérêts courus sur emprunts	3 339 158	762 748
Factures non parvenues	14 536 112	18 548 459
Clients et comptes rattachés <sup>(1)</sup>	5 958 376	0
Dettes fiscales et sociales	458 081	896 502
<b>TOTAL</b>	<b>24 291 727</b>	<b>20 207 709</b>

(1) Il s'agit principalement de la régularisation de loyers 2009 à quittance à Accor.

## 4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 4.1. RÉSULTAT COURANT

#### 4.1.1. CHIFFRE D'AFFAIRES

(en €)	Au 31-12-2009	Au 31-12-2008
Loyers du secteur Santé	13 921 345	13 423 177
Loyers du secteur Hôtellerie	73 169 136	77 121 259
Loyers du secteur Restauration	26 473 649	25 541 380
Loyers du secteur Loisirs	16 389 986	14 966 449
Prestations de services	2 182 736	2 535 169
Autres produits (taxes foncières et charges refacturées)	12 630 790	11 286 965
<b>TOTAL</b>	<b>144 767 642</b>	<b>144 874 399</b>

La variation des loyers en 2009 est essentiellement due à la baisse du chiffre d'affaires des hôtels ACCOR.

La ligne Autres produits est principalement constituée des refacturations de taxes foncières pour 11 762 804 €.

#### 4.1.2. REPRISES DE PROVISIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES

	Au 31-12-2009	Au 31-12-2008
Reprise de provisions sur immobilisations incorporelles	818 871	0
Reprise de provisions pour risques et charges	7 005	0
Reprise de provisions pour dépréciation des constructions <sup>(1)</sup>	1 237 090	437 900
Transfert de charges de personnel	43 306	0
Autres transfert de charges	7 360	710 392
<b>TOTAL</b>	<b>2 113 632</b>	<b>1 148 292</b>

(1) Au 31 décembre 2009, une reprise de provision pour dépréciation de 1 237 090 € a été constatée sur 8 actifs Accor et une clinique.

### 4.1.3. CHARGES D'EXPLOITATION

(en €)	Au 31-12-2009	Au 31-12-2008
<b>Autres achats et charges externes</b> <sup>(1)</sup>	13 176 945	20 994 610
<b>Impôts, taxes, versements assimilés</b> <sup>(2)</sup>	12 414 812	11 235 472
<b>Frais de personnel</b>	742 363	0
<b>Dotations aux amortissements et provisions</b> <sup>(3)</sup>	78 576 259	70 006 298
<b>Autres charges d'exploitation</b>	40 858	38 189
<b>TOTAL</b>	<b>104 951 237</b>	<b>102 274 569</b>

(1) La diminution du poste est principalement liée à la diminution des redevances de crédit-bail suite aux levées d'option intervenues en 2008 et 2009 (- 6 046 204 €).

(2) Ce poste est principalement constitué des taxes foncières refacturées aux locataires pour 11 800 861 €.

(3) Détail des amortissements et provisions :

(en €)	Au 31-12-2009	Au 31-12-2008
<b>Provision sur droit au bail</b>	0	818 871
<b>Amortissements des constructions</b>	59 176 107	56 059 232
<b>Amortissements des charges à répartir</b>	2 270 821	2 233 502
<b>Provision sur constructions</b>	17 084 245	10 894 693
<b>Provision pour risques &amp; charges</b>	45 086	
<b>TOTAL</b>	<b>78 576 259</b>	<b>70 006 298</b>

Au 31 décembre 2009, une dotation complémentaire aux provisions pour dépréciation des constructions de 17 084 245 € a été constatée sur 98 restaurants Quick, 9 hôtels ACCOR, un Jardiland et 13 restaurants Courtepaille.

### 4.2. RÉSULTAT FINANCIER

(en €)	Au 31-12-2009	Au 31-12-2008
<b>Produits financiers de participations</b>	<b>28 818 008</b>	<b>24 413 977</b>
Dividendes reçus des filiales et participations <sup>(1)</sup>	17 369 506	12 625 614
Revenus des prêts au personnel	604	0
Revenus des prêts aux filiales <sup>(2)</sup>	11 447 898	11 788 363
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b> <sup>(2)</sup>	<b>1 441 029</b>	<b>13 181 690</b>
Intérêts des comptes courants groupe	952 781	3 110 249
Produits sur SWAP et CAP	436 697	9 949 053
Autres produits	51 551	122 387
<b>Reprise sur provisions et transfert de charges</b>	<b>11 908 712</b>	<b>2 280 536</b>
Reprise sur provision pour dépréciation des titres, des actions propres et des VMP	180 458	2 280 536
Transferts de charges financières <sup>(3)</sup>	11 728 254	0
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>35 140</b>	<b>4 025</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>42 202 889</b>	<b>39 880 228</b>
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b> <sup>(4)</sup>	<b>8 935 000</b>	<b>2 132 816</b>
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>77 436 286</b>	<b>74 836 221</b>
Intérêts des emprunts	28 052 955	70 831 066
Intérêts des comptes courants groupe	482 956	1 034 343
Intérêts bancaires et opérations de financement <sup>(5)</sup>	48 900 375	2 970 812
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>78 613</b>	<b>28 491</b>
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>86 449 899</b>	<b>76 997 528</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 44 247 010</b>	<b>- 37 117 300</b>

(1) Détail des dividendes

	Au 31-12-2009	Au 31-12-2008
SCI FONCIAGE	16 600 829	2 400 120
SCI FONCIERE OTELLO	0	9 992 038
SARL MEDI 5000	84 021	0
SAS MILAUMA	502 425	0
SARL SFS	0	55 980
SCI CASTELIMMO	125 737	126 257
SCI ACTIFONCIER	56 494	51 229
<b>TOTAL</b>	<b>17 369 506</b>	<b>12 625 614</b>

(2) La trésorerie du Groupe est centralisée et gérée dans le cadre de conventions de trésorerie qui prévoient une rémunération des sommes prêtées sur la base d'une référence de taux de marché.

(3) Ce poste correspond à la refacturation aux filiales de leur quote-part de charges résultant des instruments financiers.

(4) La dotation de l'exercice 2009 concerne FDM1.

(5) Dont charges financières sur SWAP et CAP pour 47 351 134 € en 2009 (contre 16 566 € en 2008).

### 4.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en €)	Au 31-12-2009	Au 31-12-2008
<b>Produits exceptionnels sur opération de gestion</b>	<b>250 175</b>	<b>0</b>
Produits sur exercices antérieurs (redevances de crédit-bail, taxe foncière)	250 175	0
<b>Produits exceptionnels en capital</b>	<b>1 086 551</b>	<b>28 959 031</b>
Produits exceptionnels sur cession de titres Sunparks de Haan	0	28 907 117
Produits exceptionnels sur cession d'immobilisations	424 720	27 500
Produits exceptionnels divers	661 831	24 414
<b>Reprises sur provisions et transfert de charges</b>	<b>970 063</b>	<b>2 322 110</b>
Amortissements dérogatoires	902 663	2 322 110
Provision pour contrôle fiscal	67 400	0
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2 306 789</b>	<b>31 281 141</b>
<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>389 983</b>	<b>411 933</b>
Charges sur exercices antérieurs (levées d'option de crédit-bail, taxe foncière)	322 377	0
Indemnités non consignation sur levées d'option Korian	0	411 933
Amendes et pénalités fiscales	67 400	0
<b>Charges exceptionnelles en capital</b>	<b>1 016 431</b>	<b>29 487 310</b>
Valeur nette comptable des titres Sunparks de Haan cédés	0	28 907 117
Valeur nette comptable des immobilisations cédées et frais sur ventes	1 001 401	17 956
Frais sur opérations abandonnées	15 030	562 236
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>1 688 533</b>	<b>2 586 647</b>
Amortissements dérogatoires	1 688 533	2 519 247
Provision pour contrôle fiscal	0	67 400
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>3 094 948</b>	<b>32 485 890</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 788 159</b>	<b>- 1 204 749</b>



## 5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 5.1. ENGAGEMENTS DONNÉS

#### ● Les swaps

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Murs ont fait l'objet de contrats de swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swap :

Date de début	Date de fin	Référence	Banque	Type de taux	Notionnel Maximal
01/01/2006	01/01/2010	swap	CIC-EST	3,6600 %	171 000 000
30/03/2007	30/12/2014	swap	NATIXIS	4,0850 %	69 000 000
30/03/2007	30/12/2014	swap	CIC-EST	4,0900 %	69 000 000
31/03/2006	29/12/2017	swap	NATIXIS	3,6900 %	25 000 000
31/03/2006	29/12/2017	swap	CALYON	3,6900 %	25 000 000
30/06/2007	30/06/2016	swap	CIC-EST	3,8275 %	30 000 000
30/06/2007	30/06/2016	swap	CIC-EST	3,8275 %	30 000 000
30/06/2007	30/06/2016	swap	NATIXIS	3,8300 %	40 000 000
30/06/2008	30/06/2016	swap	NATIXIS	3,8790 %	50 000 000
30/06/2008	30/06/2016	swap	NATIXIS	4,0495 %	40 000 000
16/10/2006	30/09/2016	swap	CIC-EST	4,0910 %	74 640 000
29/12/2006	30/12/2016	swap	CALYON	4,0025 %	100 000 000
29/12/2006	30/12/2016	swap	NATIXIS	4,0020 %	100 000 000
31/12/2007	29/12/2017	swap	CIC-EST	4,3500 %	100 000 000
31/12/2007	29/12/2017	swap	NATIXIS	4,3440 %	100 000 000
31/12/2007	29/12/2017	swap	HSBC	4,3915 %	50 000 000
31/12/2007	29/12/2017	swap	HSBC	4,7600 %	80 000 000
31/12/2007	29/12/2017	swap	BNP	4,7540 %	70 000 000
31/12/2007	31/12/2012	swap	DEXIA	4,6725 %	75 000 000
30/09/2007	30/06/2017	swap	CIC-EST	4,6250 %	100 000 000
28/09/2007	30/06/2017	swap	SOCIETE GENERALE	4,6300 %	100 000 000
03/02/2006	06/01/2016	swap	SOCIETE GENERALE	3,5875 %	12 250 000
31/03/2009	30/06/2010	swap	SOCIETE GENERALE	1,8625 %	25 000 000
<b>Sous-total</b>					<b>1 535 890 000</b>
01/07/2009	01/07/2010	swap d'index	SOCIETE GENERALE	1,1370 %	145 000 000
<b>Total Foncière des Murs</b>					<b>1 680 890 000</b>

### ● Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Murs ont fait l'objet de contrats de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

Date de début	Date de fin	Référence	Banque	Type de taux	Notionnel Maximal
01/01/2006	02/01/2015	cap	CALYON	4,0000 %	79 000 000
30/03/2007	30/12/2014	cap	SOCIETE GENERALE	4,0000 %	59 000 000
03/02/2006	02/01/2013	cap	SOCIETE GENERALE	4,5000 %	2 250 000
31/03/2006	31/12/2014	tunnel – cap	NATIXIS	4,5000 %	17 500 000
31/03/2006	31/12/2014	tunnel – floor	NATIXIS	3,1100 %	17 500 000
30/06/2008	30/06/2016	tunnel – cap	CIC-EST	5,5000 %	60 000 000
30/06/2008	30/06/2016	tunnel – floor	CIC-EST	3,0100 %	60 000 000
31/03/2006	31/12/2014	tunnel – cap	CALYON	4,5000 %	17 500 000
31/03/2006	31/12/2014	tunnel – floor	CALYON	3,1200 %	17 500 000
31/12/2007	29/12/2017	tunnel – cap	BNP	4,8500 %	200 000 000
31/12/2007	29/12/2017	tunnel – floor	BNP	4,2500 %	200 000 000
31/12/2009	29/12/2017	vente de cap	SOCIETE GENERALE	4,3440 %	- 100 000 000
31/12/2009	29/12/2017	vente de cap	SOCIETE GENERALE	4,3500 %	- 50 000 000
30/12/2009	30/12/2011	achat de Floor	SOCIETE GENERALE	3,0000 %	- 95 000 000
30/12/2009	30/12/2011	achat de Floor	SOCIETE GENERALE	3,0000 %	- 48 000 000
<b>Total Foncière des Murs</b>					<b>292 250 000</b>

### ● Garanties hypothécaires

Sur les 30 maisons de retraite et maisons de santé détenues par Foncière des Murs, 28 sont données en garantie dans le cadre de leur financement.

125 des 126 hôtels détenus par Foncière des Murs en pleine propriété sont donnés en garantie dans le cadre de leur financement.

Les 71 restaurants Courtepaille détenus par Foncière des Murs sont donnés en garantie dans le cadre de leur financement (hypothèques de premier rang).

55 des 58 jardineries détenues par Foncière des Murs en pleine propriété sont données en garantie dans le cadre de leur financement.

102 des 103 restaurants Quick détenus par Foncière des Murs en pleine propriété sont donnés en garantie dans le cadre de leur financement.

### ● Cessions de créances portant sur les loyers

Des actes de cession de créances Dailly de loyers ont été souscrits entre les banques prêteuses et la société Foncière des Murs.

### ● Engagements de non cession de parts, nantissement de parts et autres

Au 31 décembre 2009, les parts de la SNC Foncière Otello sont nanties dans le cadre du financement Calyon de 1,175 M€, soit 99.90 % du capital.

Les parts des sociétés SNC René Clair, Fonciage, SCI Actifoncier, SCI Castel Immo, SCI de la Noue, SCI Pontlieu Tironneau, SCI Saint Mandrier sont nanties dans le cadre du financement Natixis/BNP de 500 M€, soit 99,99 % du capital. Les parts des sociétés SARL Medi 5000, SARL SFS, SAS Milauma sont également nanties à 100 %.

### ● Engagements relatifs à l'acquisition d'actifs immobiliers selon l'article 210E du CGI

Foncière des Murs ne peut céder les actifs acquis sous ce régime avant l'expiration d'un délai de 5 ans.

### ● Engagements relatifs aux travaux Accor

Foncière des Murs a signé avec Accor un avenant au contrat de partenariat du 31 mai 2006 portant sur la mise en place d'un nouveau programme de travaux de rénovation destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor, pour un montant global de 39 M€, à compter du 1er janvier 2010 et pour une période de cinq ans. Cet avenant prévoit également le financement par Foncière des Murs de projets d'extension pour un montant global de 10 M€ à compter du 1er janvier 2011 et pour une période de 4 ans, pour une rentabilité prévisionnelle de 7,5%. Les hôtels concernés ainsi que les projets d'extension seront définis conjointement par Foncière des Murs et Accor. Les travaux de rénovation et les projets d'extension concernent à la fois Foncière des Murs et ses filiales, Foncière Otello et SNC R. Clair.

### ● Engagements relatifs à des acquisitions de restaurants Quick

Foncière des Murs a accepté de financer l'acquisition de restaurants Quick à hauteur de 13 M€ en 2010 et 5 M€ en 2011, à un taux de 7,3 %.

### ● Engagement relatif à l'acquisition d'un hôtel Accor

Foncière des Murs a conclu une promesse unilatérale d'achat avec Accor concernant l'acquisition du Novotel Toulouse Blagnac. Cette opération aura lieu au plus tôt le 30 juin 2012 et au plus tard le 10 février 2014, pour un prix d'acquisition compris entre 8,6 M€ et 9,1 M€ en fonction de la date de réalisation.

### ● Droit individuel à la formation (Avis n° 2004-F CU CNC)

Volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du DIF : 819 heures

## 5.2 ENGAGEMENTS REÇUS

### ● Engagements de financement

Au 31 décembre 2009, la société dispose de 107 M€ de financements mobilisables (hors ligne Corporate et découverts), garantis par des nantissements de titres et par une promesse d'affectation hypothécaire.

La ligne Corporate est non mobilisée et représente un montant de 45 M€.

## 6. LE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Le seul contrat de crédit-bail en cours porte sur le SOFITEL Biarritz Miramar.

### 6.1. MONTANT DES REDEVANCES AFFÉRENTES À L'EXERCICE, MONTANT CUMULÉ DES REDEVANCES DES EXERCICES PRÉCÉDENTS, REDEVANCES RESTANT À PAYER ET PRIX D'ACHAT RÉSIDUEL

(en €)	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel	
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans Total à payer		
Constructions (hôtel acquis le 31 mai 2006)	1 748 955	6 299 199	1 749 437	6 990 695	21 183 836	29 923 968	16 385 231
Constructions (restaurants)	576 945	2 117 726				0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 325 900</b>	<b>8 416 925</b>	<b>1 749 437</b>	<b>6 990 695</b>	<b>21 183 836</b>	<b>29 923 968</b>	<b>16 385 231</b>

### 6.2. DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS QUI AURAIENT ÉTÉ ENREGISTRÉES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS SI LES BIENS AVAIENT ÉTÉ ACQUIS PAR L'ENTREPRISE

(en €)	Immobilisations en crédit-bail			
	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette
de l'exercice		cumulées		
Terrains	8 225 872			8 225 872
Constructions	24 677 617	822 587	2 952 299	21 725 317
<b>TOTAL</b>	<b>32 903 489</b>	<b>822 587</b>	<b>2 952 299</b>	<b>29 951 190</b>

Les constructions sont amorties sur une durée moyenne de 30 ans.

## 7. FILIALES ET PARTICIPATIONS

### FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2009 (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 DÉTAILLÉS</b>											
<b>A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>											
<b>1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>											
<b>a) Locative</b>											
SCI PONTLIEUE TIRONNEAU	400	153	99,99	446	446	3 981		521	49		
SCI CASTEL IMMO	305	1 518	99,95	1 907	1 907	1 126		289	139	126	
SCI ACTIFONCIER	199	1 350	99,92	1 667	1 667	3 733		605	159	56	
SCI DE LA NOUE	1	584	99,83	368	368	3 103		411	131		
SCI SAINT MANDRIER	2	295	99,00	125	125	4 249		473	139		
SCI FONCIAGE	20 001	13 723	99,99	32 002	32 002	39 000		5 810	14 414	13 601	Reste 3 000 K€ à encaisser en 2010
SNC FONCIÈRE OTELLO	1	23 591	99,92	33 071	33 071	8 053		34 013	3 030		
SNC HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR	6 761	1 122	99,99	9 833	9 833	12 430		1 656	- 114		
SARL MEDI 5000	2	4 645	100,00	5 004	5 004	1 635		393	186	84	
SAS MILAUMA	37	10 277	100,00	11 805	11 805	3 541		733	343	502	
<b>b) Holding</b>											
SARL LOIRE	2	42	100,00	86	86	0		0	- 10		
SAS FONCIÈRE ULYSSE	12 795	24 742	100,00	38 310	38 310	99		0	- 32		
SARL FONCIERE MANON	1	- 41	99,90	1	1	53		0	- 11		
SARL SFS	12	7 138	100,00	15 820	15 820	6 493		0	573		
MURDELUX	27 053	2 458	100,00	28 907	28 907	190 840		0	871		
SAS FDM 1											C/C provisionné à hauteur de 2 000 k€
	37	- 10 935	100,00	37	0	2 626		0	- 2 171		Situation nette provisionnée à hauteur de 8 898 K€
<b>B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>											
<b>1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>											
<b>a) Locative</b>											
<b>b) Holding</b>											
<b>II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX</b>											
<b>A. Filiales non reprises au paragraphe 1</b>											
<b>a) Filiales Françaises (ensemble)</b>											
<b>b) Filiales Etrangères (ensemble)</b>											
<b>B. Participations non reprises au paragraphe 1</b>											
<b>a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)</b>											
<b>b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)</b>											

## 8. RENSEIGNEMENTS DIVERS

### 8.1. EFFECTIF MOYEN EMPLOYÉ AU COURS DE L'EXERCICE

Foncière des Murs dispose de ses propres équipes depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009. L'effectif de la société au 31 décembre 2009 s'élève à 10 personnes, situées exclusivement en France.

L'effectif moyen à compter du 1<sup>er</sup> mai 2009 est de 10,25 personnes.

EFFECTIF MOYEN AU 31/12/2009	EFFECTIFS MOYENS SITUATION AU 31/12/2009					
	CADRES	MAÎTRISE	EMPLOYÉ	AGENTS		DONT CDD
				D'IMMEUBLES	TOTAL	
10,25	8,25	1	1	0	10,25	0
	EFFECTIFS RÉELS SITUATION AU 31/12/2009					
	8	1	1	0	10	0

### 8.2. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Au 31 décembre 2009, il a été versé 41 K€ de jetons de présence aux membres de Conseil de Surveillance.

### 8.3. INFORMATIONS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

(en K€)	Avec des entreprises susceptibles d'être consolidées par IG	Autres liens de participations
Participations	179 353	
Prêts	240 223	
Clients	80	
Autres créances	98 959	
Provisions pour risques	8 898	
Fournisseurs et comptes rattachés	5 198	
Autres dettes	56 237	
Produits d'exploitation	2 183	
Produits financiers	41 638	
Charges d'exploitation	8 644	
Charges financières	9 418	

## 9. ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

NÉANT

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIÈRE DES MURS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I – Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

## II – Justification des appréciations

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce les éléments suivants :

- Comme précisé dans la note 2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers, le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédure d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des dépréciations de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable, le calcul des provisions pour dépréciation constituées et nous nous sommes assurés que la note 2 de l'annexe donne une information appropriée.
- les titres de participation sont évalués selon les modalités présentées dans la note 2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation constituées et nous nous sommes assurés que la note 2 de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III – Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Courbevoie, le 24 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

**GRANT THORNTON**

**MAZARS**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHESE**

**MEMBRE FRANÇAIS DE  
GRANT THORNTON INTERNATIONAL**

**Laurent Bouby  
Associé**

**Denis Grison  
Associé**

**Odile Coulaud  
Associée**

**Sophie Duval  
Associée**



# RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

## 1. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et d'engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

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.

### 1.1. CONVENTION DE FRAIS DE RÉSEAU

#### Modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 8 avril 2009 a autorisé la mise en place d'une convention de frais de réseau avec la société Foncière des Régions concernant les prestations de services réalisées par Foncière des Régions au bénéfice de votre société à compter du 1<sup>er</sup> mai 2009. La rémunération perçue par Foncière des Régions à ce titre est déterminée en fonction des coûts réels supportés par Foncière des Régions majorés d'une marge de 5 %. Pour la période allant du 1<sup>er</sup> mai au 31 décembre 2009, la rémunération a été fixée à un montant de 2 666 700 €.

#### Personnes concernées :

Françoise Debrus, Christophe Kullmann, Charles Ruggieri, Emeric Servin, Maurice Mischler, Sébastien Pezet et Marc Henrion

## 2. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### 2.1. RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE DE FDM GESTION

Conformément à l'article 11 des statuts applicable jusqu'au 30 avril 2009, la rémunération de la gérance est fixée à :

- 150 000 € HT, révisables annuellement en fonction de l'évolution de l'indice Syntec ;

- majorée de 2,5 % HT des loyers HT et hors charges facturés au titre des immeubles propriétés de Foncière des Murs ou des sociétés contrôlées directement ou indirectement ;
- majorée de 8 000 € HT par société française détenue directement ou indirectement par Foncière des Murs, et 15 000 € par société étrangère détenue directement ou indirectement par Foncière des Murs.

A ce titre, le montant pris en charge par votre société jusqu'au 30 avril 2009 s'élève à 1 903 604 €.

### 2.2. COMMISSION D'APPORTEUR D'AFFAIRES AVEC LA SOCIÉTÉ FDM GESTION

Conformément à l'article 11 des statuts applicable jusqu'au 30 avril 2009, la société FDM Gestion a facturé à votre société jusqu'à cette date un montant de 91 613 € au titre de sa commission d'apporteur d'affaires, correspondant à 1 % de l'engagement financier total de l'ensemble des acquisitions réalisées sur l'exercice.

### 2.3. CONVENTION DE COMMISSION DE FINANCEMENT ET DE GESTION DE LA DETTE AVEC LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS

La société Foncière des Régions a facturé à votre société :

- d'une part des commissions de financement représentant 0,2 % des financements obtenus supérieurs à 1 an et à 0,1 % des refinancements
- d'autre part des commissions de gestion de la dette représentant 2,25/10000 du montant de la dette financière (y compris la dette de crédit bail immobilier) de votre société à la clôture de chaque exercice.

A ce titre, le montant pris en charge par votre société jusqu'au 30 avril 2009 s'élève à 162 788 €

Ces trois conventions (en 2.1 ; 2.2 et 2.3) ne sont plus applicables à compter du 1<sup>er</sup> mai 2009 suite à la mise en application de la convention de frais de réseau.

### 2.4. CONVENTION DE PROPERTY MANAGEMENT AVEC LA SOCIÉTÉ GFR PROPERTY

La société GFR Property a facturé à votre société des « property management », calculées sur la base de 1,75 % du chiffre d'affaires de Foncière des Murs, à l'exception des loyers facturés dans le cadre d'ACCOR 1 pour lesquels la prestation de property management s'élève à 1,50 % du chiffre d'affaires.

A ce titre, le montant pris en charge par votre société pour l'exercice 2009 s'élève à 2 095 380 €.

Fait à Paris et Courbevoie, le 24 mars 2010

Les commissaires aux comptes

**GRANT THORNTON**

**MAZARS**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

**MEMBRE FRANÇAIS DE  
GRANT THORNTON INTERNATIONAL**

**Laurent Bouby  
Associé**

**Denis Grison Odile Coulaud  
Associé Associée**

**Sophie Duval  
Associée**

# RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 8 AVRIL 2010

## À TITRE ORDINAIRE

### Première Résolution

*Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2009 – Quitus au Gérant*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du gérant et du rapport du conseil de surveillance, et connaissance prise du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels, approuve, dans tous leurs éléments, le rapport du gérant, le bilan et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils ont été présentés et qui laissent apparaître une perte d'un montant de (3 099 210,73) €.

L'assemblée générale, approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale donne quitus au gérant de sa gestion pour l'exercice écoulé.

### Deuxième Résolution

*Approbation des comptes consolidés au 31 décembre 2009*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du gérant, du rapport du conseil de surveillance et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, comprenant le bilan et les comptes de résultats 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 2009 qui s'établit à – 159 663 K€.

### Troisième Résolution

#### **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 :

- d'affecter la perte de l'exercice d'un montant de 3 099 210,73 € en totalité au compte « Prime d'émission ».
- de procéder à la distribution d'un dividende de 1,40 € par action aux 49 945 972 actions de la Société, prélevée sur le compte « Prime d'apport ».

L'assemblée générale décide que, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce, 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 « Prime d'apport ».

Le dividende de 1,40 € par action sera mis en paiement à compter du 15 avril 2010.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital à ce jour 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 distribué un dividende global de 69 924 360,80 € ouvrant droit à un abattement de 40% lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158-3-2° du Code général des Impôts, et n'ouvrant pas droit à cet abattement dans les autres cas.

A défaut de résultat bénéficiaire, il n'y a pas de dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts au titre de l'exercice.

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	Dividende ouvrant droit à abatement
2008	49 945 972	1,40 €	1,40 €*
2007	49 945 972	1,35 €	1,35 €*
2006	10 405 411	4,50 €	4,50 €*

\* Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 40% applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

### Quatrième Résolution

#### **Approbation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes relatif aux 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 entendu le 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 2009.

### Cinquième Résolution

#### **Autorisation d'un programme de rachat d'actions**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion, autorise la Société, en application des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n°2273/2002 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, pour une période de dix-huit mois à compter de la date de la présente assemblée, à réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social.

Le prix maximum d'achat ne devra pas être supérieur à 50 euros par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 200.000.000 euros.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement d'actions, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant et après l'opération.

Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment de :

1. la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
2. la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;
3. leur annulation ;
4. l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou
5. de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irrefragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

La mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Gérant, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises 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 la présente autorisation.

La présente autorisation remplace toute autorisation précédemment consentie portant sur le même objet.

### **Sixième résolution**

#### **Ratification de la cooptation de Françoise DEBRUS 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 entendu lecture du rapport de gestion, ratifie la cooptation par le conseil de surveillance de Madame Françoise DEBRUS en qualité de membre du conseil de surveillance, en remplacement de Monsieur Laurent CAZELLES, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

### **Septième résolution**

#### **Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux Comptes titulaire**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour une durée de six exercices la société MAZARS, domiciliée 61 rue Henri Regnault, Tour Exaltis 92400 COURBEVOIE, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire.

Ce mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### **Huitième résolution**

#### **Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux Comptes suppléant**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour une durée de six

exercices, Monsieur Cyrille BROUARD, domicilié 27 Place Georges Pompidou 92300 LEVALLOIS PERRET, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant.

Ce mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## **À TITRE EXTRAORDINAIRE**

### **Neuvième résolution**

#### **Autorisation à donner au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices 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 :

- autorise le Gérant, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, à 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, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribués 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 ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 20 000 000 € (vingt millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de 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 pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

1. 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 où elles seront prélevées ;
2. fixer les montants à émettre et la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
3. procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
4. 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 ;
5. 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
6. modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation remplace toute autorisation précédemment consentie portant sur le même objet et annule cette dernière pour sa partie non utilisée.

### Dixième Résolution

#### **Autorisation à donner au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

● délègue au gérant l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un

montant nominal maximal de 10 000 000 € (dix millions d'euros), 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 ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;

● 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 émise en application de la présente autorisation ;

● décide, 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 ;

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

● décide que dans les limites fixées ci-dessus, le gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

1. arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ;
2. déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
3. procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
4. fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
5. prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne entreprise ou la modification de plans existants ;
6. 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 ;

7. 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 ;

8. 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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et

9. modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

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

## **Onzième Résolution**

### ***Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Gérant, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acquérir dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée par la cinquième résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Gérant pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux

statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente autorisation remplace toute autorisation précédemment consentie portant sur le même objet.

## **Douzième Résolution**

### ***Pouvoirs***

Pour l'accomplissement des formalités prévues par la loi, tous pouvoirs sont donnés aux porteurs de copies ou extraits du procès-verbal de la présente assemblée générale.

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL, AVEC SUPPRESSION DE DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION, RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants et L.228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au gérant de la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise de la société et des sociétés et groupement d'intérêts économiques qui lui sont liés dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, et pour un montant maximal de 10 000 000 €, opération sur laquelle vous êtes amenés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital 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 26 mois, la compétence pour décider en une ou plusieurs émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription au titre de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, et R.225-114 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 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 d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital 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.

Le prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées 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 établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Gérant.



---

Fait à Paris et Courbevoie, le 24 mars 2010

Les commissaires aux comptes

**GRANT THORNTON**  
**MEMBRE FRANÇAIS DE**  
**GRANT THORNTON INTERNATIONAL**

**MAZARS**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHESE**

**Laurent Bouby**  
**Associé**

**Denis Grison**  
**Associé**

**Odile Coulaud**  
**Associée**

**Sophie Duval**  
**Associée**

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION D' ACTIONS ACHETÉES (ART. L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE DES MURS, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, alinéa 7 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.

Nous avons mis en oeuvre 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 sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L225-209 alinéa 7 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale (cinquième résolution) et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Gérant vous demande de lui déléguer, au titre de la mise en oeuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital et par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Fait à Paris et Courbevoie, le 24 mars 2010

Les commissaires aux comptes

**GRANT THORNTON**

**MAZARS**

**CONSEIL AUDIT & SYNTHESE**

**MEMBRE FRANÇAIS DE  
GRANT THORNTON INTERNATIONAL**

**Laurent Bouby  
Associé**

**Denis Grison  
Associé**

**Odile Coulaud  
Associée**

**Sophie Duval  
Associée**

---

# RENSEIGNEMENTS ET GESTION

1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL .....	177
2. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ .....	193
3. ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	195
4. RESPONSABLE DU DOCUMENT .....	233
5. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL .....	234
TABLES DE CONCORDANCE .....	235

# 1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

## 1.1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT FONCIÈRE DES MURS SCA

### 1.1.1. DÉNOMINATION SOCIALE

Foncière des Murs SCA (anciennement dénommée « Ferrand et Renaud »).

### 1.1.2. FORME JURIDIQUE

Constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration, Foncière des Murs SCA 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 SCA » en lieu et place de la dénomination Ferrand et Renaud.

### 1.1.3. SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la société est situé au 30 Avenue Kléber – 75116 Paris.

### 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

### 1.1.5. DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

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.

### 1.1.6. NATIONALITÉ

Société en commandite par action soumise au droit français.

### 1.1.7. LIEU OÙ LES DOCUMENTS SOCIAUX PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS

Au siège social : 30 Avenue Kléber – 75116 Paris.

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)

- Document de référence de l'année 2004 ayant le numéro R.05-0080 au 31 Mai 2005
- Note d'opération relative à l'augmentation du capital en numéraire de Foncière des Murs relative à l'opération Accor ayant le visa de l'AMF le 31 Mai 2005 sous le n° 05-0482
- Le prospectus relatif à l'apport des 72 contrats de crédit-bail se rapportant aux hôtels Accor à Foncière des Murs ayant reçu le visa de l'AMF le 27 Juin 2005 sous le n° 05-0597
- Le document E relatif à l'apport de 12 contrats de crédit-bail et aux 8 immeubles en pleine propriété se rapportant aux maisons de retraite Suren à Foncière des Murs ayant reçu le visa de l'AMF le 8 Décembre 2005 sous le n° E05-0141
- L'actualisation du document de référence R-05-0080 suite à l'augmentation du capital de Foncière des Murs par apport des maisons de retraite le 8 Décembre 2005 ayant le visa n° D.05-0534-A01
- Document de référence de l'année 2005 ayant le numéro R.06-0131 du 27 Juillet 2006
- La note d'opération relative à l'augmentation de capital concernant le financement des opérations Accor et Courtepaille ayant le numéro 06-0301 du 05 septembre 2006
- Document de référence de l'année 2006 ayant le numéro R.07-075 du 22 mai 2007 ;
- La note d'opération relative à l'augmentation de capital ayant le numéro 07-211 du 25 juin 2007 ;
- Document de référence de l'année 2007 ayant le numéro D.08-0224 du 9 avril 2008. ;
- Document de référence de l'année 2008 ayant le numéro D.09-0168 du 30 mars 2009.

### 1.1.8. OBJET SOCIAL (ARTICLE 3 DES STATUTS)

Foncière des Murs SCA a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers:

- A 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 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,
  - A 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.
  - A 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.

### 1.1.9. DROITS DES COMMANDITAIRES

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par le droit commun.

### 1.1.10. 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 (ancienne dénomination sociale : GFR DIVERSIFICATION), société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 46, avenue Foch, 57000 Metz immatriculée au RCS de Metz 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 : « A 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.

### 1.1.11. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

### 1.1.12 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 es-qualité. Ce dividende précipitaire est cumulatif. Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les actionnaires commanditaires étant précisé que les bénéfices exonérés provenant des opérations de location d'immeubles sont obligatoirement distribués à hauteur de 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et que les bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières bénéficiant du régime SIIC sont obligatoirement distribués à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, conformément au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées auquel la société Foncière des Murs a opté.

Aux termes de l'article 25 des statuts :

« Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice (le « Bénéfice ») ou la perte de l'exercice.

Sur le Bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est d'abord prélevé, en tant que de besoin, le montant nécessaire pour constituer le fonds de réserve légale en application de la loi.

Le bénéfice distribuable est constitué par le Bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à € 500 000 (cinq cent mille euros) qui est versé à l'associé commandité es-qualité. Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable d'un exercice ne permettrait pas de verser intégralement à l'associé commandité le dividende ci-dessus visé, la somme restant à verser à l'associé commandité sur ce

dividende précipitaire sera prélevée par priorité sur le bénéfice distribuable des exercices suivants et ce, sans limitation.

Les commanditaires ne pourront bénéficier d'aucun dividende au titre d'un exercice donné tant que le dividende précipitaire de cet exercice et les dividendes précipitaires des exercices précédents, alloués à l'associé commandité, n'auront pas été intégralement versés à ce dernier.

Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs actions.

L'assemblée générale peut toutefois, sur proposition de la gérance, décider le prélèvement sur la part revenant aux actionnaires dans le solde des bénéfices, des sommes qu'elle juge convenable de fixer pour être reportées à nouveau ou pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le Bénéfice de l'exercice.

L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de toutes sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes des réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués ; dans la mesure où les réserves distribuées auront été constituées au moyen de prélèvements effectués sur la part de bénéfices revenant aux actionnaires seuls, la distribution des dividendes correspondante sera effectuée au seul profit des propriétaires d'actions proportionnellement aux nombres d'actions appartenant à chacun d'eux.

Les dividendes sont mis en paiement aux époques et lieux désignés par la gérance dans un délai maximum de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice sous réserve de la prolongation de ce délai par justice.

Conformément à la loi, les dividendes peuvent faire l'objet d'un paiement en actions, les modalités et délais de mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale sont déterminés conformément aux textes en vigueur.»

## 1.1.13. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### 1.1.13.1. Convocation – Admission – Quorum – Majorité (Article 19 à 21 des statuts)

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 assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les convocations sont effectuées dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et selon les délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance et procéder à leur remplacement.

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'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la gérance et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

L'assemblée générale ordinaire annuelle examine le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du Conseil de Surveillance et des commissaires

aux comptes, discute et approuve les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les statuts et par la loi. En outre, l'assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre assemblée générale ordinaire pourra nommer et démettre les membres du Conseil de Surveillance, nommer les commissaires aux comptes et se prononcer sur toutes questions de sa compétence incluses dans l'ordre du jour de l'assemblée, à l'exception de toutes celles relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire, réunit, dans les conditions fixées par la loi, tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

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.

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications des statuts dont l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

Une assemblée générale extraordinaire réunit, dans les conditions fixées par la loi, tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

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.

### 1.1.13.2. Droit de vote (Article 19 des statuts)

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.

### 1.1.13.3. Franchissement de seuils statutaires (Article 9 bis des statuts)

Les statuts prévoient une obligation de déclaration de franchissement de seuil à la hausse dès qu'un actionnaire commanditaire viendra à détenir au moins 1 % des droits de vote de Foncière des Murs SCA, cette déclaration devant être renouvelée chaque fois qu'un nouveau seuil de 1 % sera franchi.

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

Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1 % sera franchi.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5 % du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

### 1.1.13.4. Identification des détenteurs de titres au porteur et actionnaires étrangers (Article 8 des statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L 228-2 et suivants du Code de Commerce en matière d'identification de détenteurs de titres, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

Les actions sont librement cessibles et transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; notamment, la cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte.



## 1.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

### 1.2.1. 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 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.

### 1.2.2. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est de 199 783 888 €, divisé en 49 945 972 actions de 4 € de nominal chacune.

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

### 1.2.3. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Dates	Nombre d'actions	Nominal (€)	Capital (€)
Total au 1er janvier 2009	49 945 972	4	199 783 888
Total au 31 décembre 2009	49 945 972	4	199 783 888

### 1.2.4. FORME DES ACTIONS (ARTICLE 8 DES STATUTS)

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. Elles sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

### 1.2.5. TRANSMISSION 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.

### 1.2.6. INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Néant.

### 1.2.7. AUTORISATION D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

L'Assemblée Générale du 8 Avril 2009, dans sa huitième résolution ci-après reproduite, a délégué à la gérance la faculté de décider l'augmentation du capital social de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société dans la limite d'un montant de 250 000 000 €.

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

**1.** délègue au gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;

**2.** décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra

excéder un montant total de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;

**3.** décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ;

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

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

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

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

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

**7.** constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et

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

(i) déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;

(ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

(iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;

(iv) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

(v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

(vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

(vii) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;

(viii) décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions

dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;

(ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et

(x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

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

L'Assemblée Générale du 8 Avril 2009, dans sa neuvième résolution ci-après reproduite, a délégué à la gérance la faculté de décider l'augmentation du capital social par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans la limite d'un montant de 20 000 000 €.

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

**1.** délègue au gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, par voie d'appel public à l'épargne, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;

**2.** décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 20 000 000 € (vingt millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des

actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 250 000 000 € (deux cent cinquante millions d'euros) fixé par la huitième résolution de la présente assemblée ;

**3.** décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 10 000 000 € (dix millions d'euros) ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux valeurs mobilières représentatives de créances de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) fixé par la huitième résolution de la présente assemblée ;

**4.** décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre, étant entendu que le gérant pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ;

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

**6.** décide que la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;

**7.** décide que la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être réalisée par le biais d'un placement privé, c'est-à-dire au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans la limite de 20 % du capital social par an ;

**8.** constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et

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

**(i)** déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;

**(ii)** fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

**(iii)** déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;

**(iv)** suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

**(v)** procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

**(vi)** fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

**(vii)** procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;

**(viii)** décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en

fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;

**(ix)** accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et

**(x)** modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

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

L'Assemblée Générale du 8 Avril 2009, dans sa dixième résolution ci-après reproduite, a délégué à la gérance la faculté à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires :

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

**1.** délègue au gérant, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des huitième et neuvième résolutions de la présente assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et sous réserve des plafonds prévus dans la résolution en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;

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

**3.** décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera

sur les plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés par la résolution de la présente assemblée en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée. »

L'Assemblée Générale du 8 Avril 2009, dans sa onzième résolution ci-après reproduite, a délégué à la gérance la faculté à l'effet

d'augmenter le capital social de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise dans la limite d'un montant de 10 000 000 € :

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- délègue au gérant l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 10 000 000 € (dix millions d'euros), 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 ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;
- 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 émise en application de la présente autorisation ;
- décide, 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 ;

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

- décide que dans les limites fixées ci-dessus, le gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

- 1.** arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ;
- 2.** déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- 3.** procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- 4.** fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- 5.** prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne entreprise ou la modification de plans existants ;
- 6.** 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 ;
- 7.** 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 prix 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 ;
- 8.** 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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- 9.** modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.



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

## 1.2.8. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Néant.

## 1.2.9. NANTISSEMENTS, GARANTIES, SÛRETÉS

### 1.2.9.1. Tableau relatif aux engagements hors bilan

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Cautions de contre garantie sur marchés		
Créances cédées non échues		
Nantissemens, hypothèques et sûretés réelles	2 685 051	2 920 022
Autres engagements donnés		
<b>TOTAL</b>	<b>2 685 051</b>	<b>2 920 022</b>

### 1.2.9.2. Nantissemens au 31 décembre 2009

Type de nantissemens/hypothèques (en K€)	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immobilisations corporelles	-	11	0,0 %
Sur immeubles de placement	2 623 016	2 927 763	89,6 %
Sur immeubles destinés à la vente	62 035	62 035	100,0 %
Sur immobilisations financières	-	97	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 685 051</b>	<b>2 989 906</b>	<b>89,8 %</b>

## Engagements de financement

Au 31 décembre 2009, la société dispose de 107 M€ de financements mobilisables (hors ligne Corporate et découverts), garantis par des nantissemens de titres et par une promesse d'affectation hypothécaire.

La ligne Corporate est non mobilisée et représente un montant de 45 M€.

## Garanties hypothécaires

55 des 57 maisons de retraite et maisons de santé détenues par Foncière des Murs et ses filiales en pleine propriété sont données en garantie dans le cadre de leur financement.

194 des 195 hôtels détenus par Foncière des Murs et ses filiales en pleine propriété sont donnés en garantie dans le cadre de leur financement.

Les 71 restaurants Courtepaille détenus par Foncière des Murs en pleine propriété sont donnés en garantie dans le cadre de leur financement (hypothèques de premier rang).

55 des 58 jardineries détenues par Foncière des Murs en pleine propriété sont données en garantie dans le cadre de leur financement.

102 des 103 restaurants Quick détenus par Foncière des Murs en pleine propriété sont donnés en garantie dans le cadre de leur financement.

## Cessions de créances portant sur les loyers

Des actes de cession de créances Dailly de loyers ont été souscrits entre les banques prêteuses et la société Foncière des Murs, Foncière Otello, Hotel place René Clair, Foncière Antwerp Center, Foncière Bruxelles expo Atonium, Foncière Bruxelles Sainte Catherine, Foncière Gand cathédrale, Foncière Gand opéra, Foncière IB Bruxelles Grand Place, Foncière IB Bruges Center, Foncière IB Bruxelles aéroport, Foncière NO Bruges center, Foncière NO Bruxelles aéroport, Foncière NO Bruxelles Grand Place, SARL Medi 5000, SAS Milauma, SCI Mamilau, SCI Nouvelle Lacepede, SCI Nouvelle Victor Hugo, SCI Victor Hugo, Fonciage, SCI Frejus, SCI Kerinou, SCI Le Chesnay, SCI Marcq, SCI Actifoncier, SCI Castel Immo, SCI de la noue, SCI Pontlieue Tironneau, SCI Saint Mandrier.

### Engagements de non cession de parts, nantissement de parts et autres

Au 31 décembre 2009, les parts de la SNC Foncière Otello sont nanties dans le cadre du financement Calyon de 1 175 M€, soit 99,90 % du capital.

Les parts des sociétés SNC René Clair, Fonciage, SCI Actifoncier, SCI Castel Immo, SCI de la Noue, SCI Pontlieu Tironneau, SCI Saint Mandrier sont nanties dans le cadre du financement Natixis/BNP de 500 M€, soit 99,99 % du capital. Les parts des sociétés SARL Medi 5000, SARL SFS, SAS Milauma sont également nanties à 100 %.

### Engagements relatifs à l'acquisition d'actifs immobiliers selon l'article 210E du CGI

Foncière des Murs ne peut céder les actifs acquis sous ce régime avant l'expiration d'un délai de 5 ans.

### Engagements relatifs aux travaux Accor

Foncière des Murs a signé avec Accor un avenant au contrat de partenariat du 31 mai 2006 portant sur la mise en place d'un nouveau programme de travaux de rénovation destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor, pour un montant global de 39 M€, à compter du 1er janvier 2010 et pour une période de cinq ans. Cet avenant prévoit également le financement par Foncière des Murs de projets d'extension pour un montant global de 10 M€ à compter du 1er janvier 2011 et pour une période de 4 ans, pour une rentabilité prévisionnelle de 7,5%. Les hôtels concernés ainsi que les projets d'extension seront définis conjointement par Foncière des Murs et Accor.

### Engagement relatif à l'acquisition d'un hôtel Accor

Foncière des Murs a conclu une promesse unilatérale d'achat avec Accor concernant l'acquisition du Novotel Toulouse Blagnac. Cette opération aura lieu au plus tôt le 30 juin 2012 et au plus tard le 10 février 2014, pour un prix d'acquisition compris entre 8,6 M€ et 9,1 M€ en fonction de la date de réalisation.

### Engagements relatifs aux travaux Sunparks

Foncière des Murs a conclu un accord de partenariat lors de l'acquisition des actifs, qui prévoyait la mise en œuvre

de travaux concernant les villages de vacances, répartis sur 2 ans et dont la date prévisionnelle d'achèvement était fixée au 1er octobre 2009.

Le montant total relatif à cet engagement était de 20,7 M€. Il y a eu, au 31 décembre 2009, 18,7 M€ de travaux déjà réalisés générant 655 K€ de loyers complémentaires sur l'exercice 2009. Il reste donc un engagement de 2,0 M€ au 31 décembre 2009. A l'issue de ces travaux, des loyers complémentaires correspondant à 6,5 % des dépenses décaissées sont attendus.

### Engagements relatifs aux travaux Da Balaia

La société Portmurs SA et la succursale au Portugal du Club Méditerranée SA ont conclu un accord de partenariat lors de l'acquisition de la société par Foncière des Murs, qui prévoyait la mise en œuvre de travaux concernant le village de vacances, répartis sur 2 ans et dont la date prévisionnelle d'achèvement était fixée au 30 avril 2009.

Le montant total relatif à cet engagement était de 6,7 M€. Il y a eu, au jour de la clôture, 5,9 M€ de travaux déjà réalisés, générant 180 K€ de loyers complémentaires sur l'exercice 2009. Il reste donc une dette de 0,8 M€ au 31 décembre 2009. A l'issue de ces travaux, des loyers complémentaires seront dus sur la base d'un taux de 6,8 % sur 5 M€ et 7,25 % sur les 1,7 M€ complémentaires.

### Engagements relatifs à des acquisitions de restaurants Quick

Foncière des Murs a accepté de financer l'acquisition de restaurants Quick à hauteur de 13 M€ en 2010 et 5 M€ en 2011, à un taux de 7,3 %.

## 1.2.10. PACTE D'ACTIONNAIRE

### Pacte d'actionnaire entre Foncière des Régions et les partenaires financiers

A l'effet d'organiser leurs relations au sein de la société Foncière des Murs SCA, Foncière des Régions, Prédica, Pacifica, ACM Vie et La Fédération Continentale 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 au sens de l'article 516-2 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. 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 SCA au prorata de leurs participations au capital de la Société.

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

Évolution de la répartition au cours des 3 derniers exercices :

	31/12/2009			31/12/2008			31/12/2007		
	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	12 518 809	25,06	25,06	14 463 848	28,96	28,96	14 253 364	28,54	28,54
ACM VIE	8 637 160	17,29	17,29	8 637 100	17,29	17,29	8 637 100	17,29	17,29
PREDICA	7 500 146	15,02	15,02	7 522 176	15,06	15,06	7 522 176	15,06	15,06
GENERALI VIE	10 270 621	20,56	20,56	8 272 782	16,56	16,56	8 272 782	16,56	16,56
PACIFICA	1 114 920	2,23	2,23	1 114 920	2,23	2,23	1 114 920	2,23	2,23
CARDIF ASSURANCE VIE	5 095 291	10,20	10,20	5 095 291	10,20	10,20	4 129 498	8,27	8,27
SOGEGAP (Groupe SG)	731 563	1,47	1,47	731 563	1,47	1,47	-	-	-
Groupe BATIPART	469 521	0,94	0,94	469 521	0,94	0,94	469 521	0,94	0,94
BOSSUET	-	-	-	52 800	0,09	0,09	52 800	0,11	0,11
Public	3 601 720	7,21	7,21	3 567 579	7,14	7,14	5 491 496	10,99	10,99
Autodétention	6 221	0,01	-	18 392	0,04	-	2 315	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>49 945 972</b>	<b>100</b>	<b>99,99</b>	<b>49 945 972</b>	<b>100</b>	<b>99,96</b>	<b>49 945 972</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

En date du 11 mai 2009, la société FONCIERE DES REGIONS a franchi à la baisse les seuils statutaires de 28 %, 27 % et 26 % du capital et des droits de vote.

En date du 11 mai 2009, la société BOSSUET, société du groupe FONCIERE DES REGIONS a vendu 52 800 actions de la Société.

En conséquence, les sociétés FONCIERE DES REGIONS et BOSSUET ont franchi de concert à la baisse les seuils statutaires de 29 %, 28 %, 27 % et 26 % du capital et des droits de vote.

En date du 11 mai 2009, la société Generali Vie a franchi à la hausse le seuil légal de 20% du capital et des droits de vote et les seuils statutaires de 17 %, 18 %, 19 % et 20 % du capital et des droits de vote.

En vertu de l'article L233-7 du Code de commerce, la société Generali Vie a publié sur le site AMF une déclaration d'intention le 14 mai 2009 dans laquelle la société précise qu'elle n'a pas l'intention de prendre le contrôle de la société Foncière des Murs mais envisage de poursuivre ses achats si des opportunités spécifiques se présentent.

## 1.4. ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION FONCIÈRE DES MURS SCA

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

Sur l'ensemble de l'exercice 2009, le cours de bourse de l'action Foncière des Murs SCA a évolué comme suit :

	<b>Plus Haut Cours</b>	<b>Plus bas cours</b>	<b>Nombre de titre échangés</b>	<b>Nombre de séances de cotation</b>
janvier 2009	11,99	10,06	529 843	21
février 2009	10,85	9,75	560 747	20
mars 2009	10,00	9,55	101 830	22
avril 2009	10,25	7,37	773 358	20
mai 2009	9,49	7,80	240 310	20
juin 2009	11,50	9,29	400 338	22
juillet 2009	10,99	9,83	190 222	23
août 2009	14,66	10,48	392 930	21
septembre 2009	15,60	13,26	250 918	22
octobre 2009	18,05	14,22	312 484	21
novembre 2009	16,50	13,90	133 130	21
décembre 2009	16,25	14,82	168 410	22

## 2. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

### 2.1. HISTORIQUE

Créée en 1900, puis introduite en Bourse dès 1903, la société Etablissements 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 € et de sa filiale Immobilière Foch à Monsieur Christian Baverey.

Le 30 novembre 2004, Ferrand et Renaud, devenu Foncière des Murs SCA, 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.

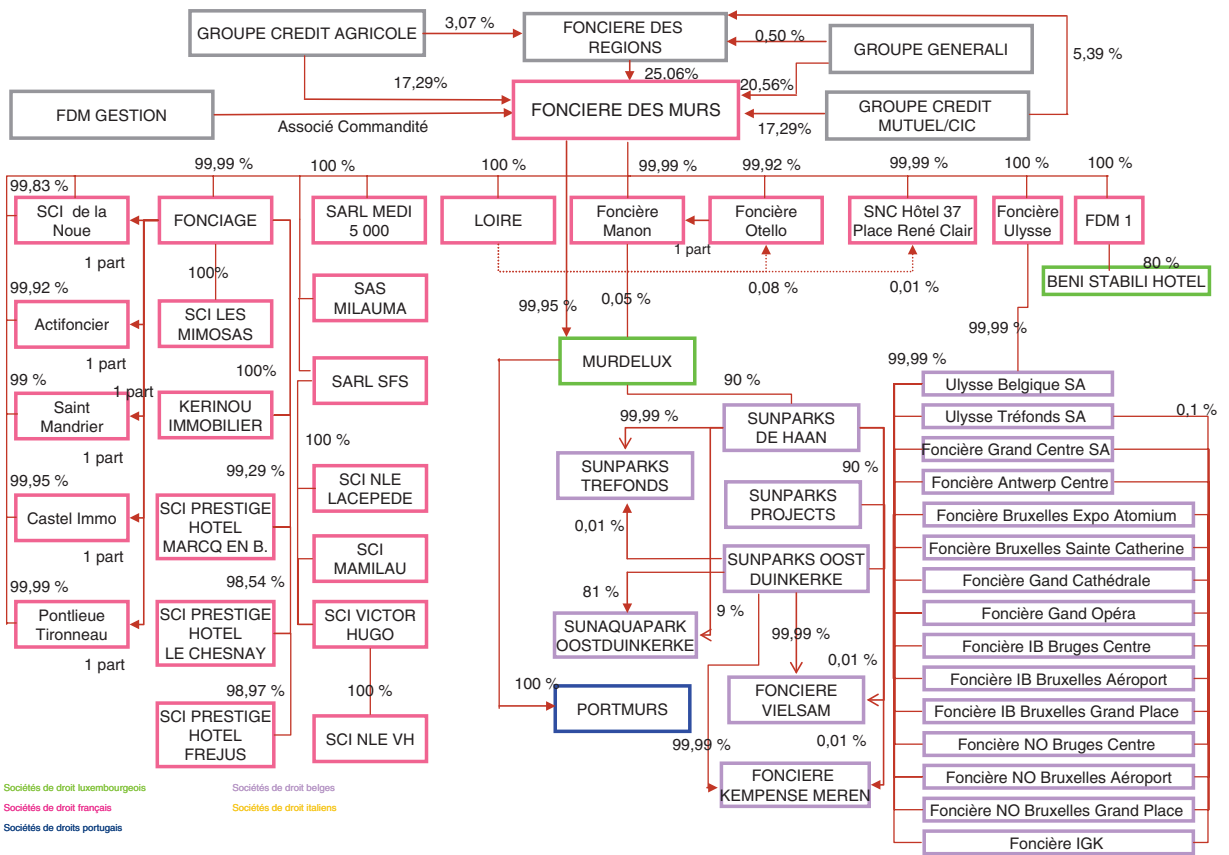
Au 31 décembre 2009, Foncière des murs détient un patrimoine de 57 murs de santé exploités par le groupe Korian (53 actifs) et le groupe Générale de Santé (4 actifs), 199 murs d'hôtels exploités par le groupe Accor (196 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie), 174 murs de restaurants exploités par les groupes Quick (103 restaurants) et Courtepaille (71 restaurants) et 63 murs de loisirs exploités par les groupes Jardiland (58 actifs), Club Méditerranée (1 actif), et Pierre&Vacances (4 actifs).

### 2.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE

Foncière des Régions détient 25,06% du capital de Foncière des Murs. Le tableau de répartition du capital de Foncière des Régions au 31 décembre 2009 est détaillé ci-dessous :

DENOMINATION DES ACTIONNAIRES	SIEGE	NOMBRE D' ACTIONS	%
Groupe BATIPART	46 avenue Foch – 57000 Metz	7 119 283	14,06
Groupe DELFIN	26 b boulevard Royal – L-2449 Luxembourg	10 964 409	21,66
Groupe PREDICA	50/56 rue de la Procession – 75015 Paris	3 188 874	6,30
Groupe GROUPAMA	–	1 175 331	2,32
ACM VIE SA	34 rue du Wacken – 67000 Strasbourg	2 511 490	4,96
CIAL	31 rue Jean Wenger Valentin – 67000 Strasbourg	1 020 366	2,02
Groupe COVEA FINANCE	7 Place des Cinq Martyrs du Lycée Buffon – 75017 Paris	3 961 561	7,83
Groupe AXA	100 Espl. Du Général de Gaulle – 92932 La Défense	460 031	0,91
CARDIF ASSURANCE VIE	1 Bd Haussmann – 75009 Paris	1 296 665	2,56
BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE	3 rue François de Curel – 57000 Metz	616 399	1,22
GENERALI VIE	7 boulevard Haussmann – 75009 Paris	232 621	0,46
FLOTTANT, NOMINATIFS ET AUTRES PORTEURS		18 079 435	35,71
<b>TOTAL</b>		<b>50 626 465</b>	<b>100,00</b>

Les droits de vote correspondent à leur pourcentage de détention dans le capital.



## 3. ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 3.1. DIRECTION

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 46, avenue Foch, 57000 Metz immatriculée au RCS de Metz 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.

### 3.2. POUVOIRS DU GÉRANT (ARTICLES 10 À 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 désinvestissement 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 constaté 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 des actionnaires 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.

### 3.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLES 12 À 15 DES STATUTS)

La Société est pourvue d'un Conseil de Surveillance de trois membres au moins et de douze membres au plus 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.

Les membres du Conseil de Surveillance ne perçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat.

### 3.3.1. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE FONCIÈRE DES MURS

Le Conseil de Surveillance est composée de 12 membres, personnes physiques ou personnes morales, choisis parmi les actionnaires. Les autres mandats exercés par chacune de ces personnes sont indiqués ci-après au paragraphe 3.3.2.3.

<b>NOM et PRENOM</b>	<b>TITRE</b>	<b>DATE DE RENOUVELLEMENT</b>	<b>EXPIRATION du MANDAT à l'AGO tenue en</b>
Monsieur Christophe KULLMANN	Président du Conseil	15/04/2008	2011
Monsieur Charles RUGGIERI	Membre du Conseil	15/04/2008	2011
Madame Françoise DEBRUS	Membre du Conseil	Cooptation le 8/04/2009	2011
GENERALI France ASSURANCES Représentée par M. Philippe DEPOUX	Membre du Conseil	15/04/2008	2011
FONCIERE DES REGIONS représentée par M. Marc HENRION	Membre du Conseil	15/04/2008	2011
PACIFICA représentée par M. Pierrick LOUIS	Membre du Conseil	15/04/2008	2011
PREDICA représentée par M. Emeric SERVIN	Membre du Conseil	15/04/2008	2011
ACM VIE représentée par M. Maurice MISCHLER	Membre du Conseil	15/04/2008	2011
Generali Vie représentée par M. Sébastien PEZET	Membre du Conseil	15/04/2008	2011
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Mme Nathalie ROBIN	Membre du Conseil	15/04/2008	2011
Monsieur Pierre LATROBE	Membre du Conseil	Cooptation le 18/02/2009	2011
Monsieur Jean LUCHET	Membre du Conseil	Nomination le 8/04/2009	2012

### 3.3.2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 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 3/5e, est requise préalablement à la mise en oeuvre 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 euros.

Lorsque leur montant n'excédera pas 50.000.000 €, 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 3/5ème.

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. A défaut d'accord du Conseil de Surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

#### 3.3.2.2. Réunions du conseil (article 13 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.

### 3.3.2.3 Détails sur les membres de ces organes

#### Direction de la société

Nom et prénom	Titre	Date de 1 <sup>ère</sup> nomination	Date de renouvellement	Expiration du mandat au Conseil de Surveillance tenu en
FDM Gestion représentée par Monsieur Yan PERCHET	Gérant commandité	30/11/2004	9 février 2010	2016
	Président exécutif	-	-	-

Les mandats exercés par les mandataires sociaux au titre de l'exercice 2009 figurent au paragraphe 8.6.3 du rapport de gestion.

#### Mandats exercés par FDM GESTION de 2005 à 2008 :

- Gérant commandité de la société FONCIÈRE DES MURS SCA ;

- FDM 1 SAS
- FDM 2 SAS
- MILAUMA SAS
- BP 3000

#### Mandats exercés par Yan Perchet au titre de l'année 2008 :

- Membre du Directoire :
  - FONCIÈRE DES RÉGIONS SA
- Président Directeur Général de :
  - PRIMABAIL SA
- Président du Conseil de Surveillance
  - FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA
- Président du Conseil d'Administration
  - PARCS GFR
- Président de :
  - FDM GESTION SAS
  - FONCIERE ULYSSE SAS

- Administrateur de :
  - BENI STABILI HOTEL SA (société de droit luxembourgeois)
  - FINANCIÈRE DU DÔME
  - BENI STABILI SPA (société de droit italien)
  - BENI STABILI GESTION SPA SGR (société de droit italien)
- Gérant de :
  - FONCIERE MANON SARL
  - LOIRE SARL
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE SANTÉ SARL
  - MEDI 5000 SARL
  - MURDELUX SARL (société de droit luxembourgeois)
  - NURSINGLUX SARL (société de droit luxembourgeois)

- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de :
  - FONCIÈRE DES MURS SCA

- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière des Murs, société elle-même gérante de :

- SCI PONTLIEUE TIRONNEAU
- SCI CASTEL IMMO
- SCI ACTIFONCIER
- SCI DE LA NOUE
- SCI SAINT MANDRIER
- FONCIERE OTELLO SNC
- FONCIAGE SCI
- SNC HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR
- SOCIÉTÉ NOUVELLE LACEPEDE
- SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DES 105 ET 107 AVENUE VICTOR HUGO À BOULOGNE
- SCI NOUVELLE VICTOR HUGO
- SCI MAMILAU

- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière des Murs, gérant de Fonciage, elle-même gérante des sociétés :

- SCI LES MIMOSAS
- SCI KERINOU
- SCI PRESTIGE HOTEL MARCO EN BAROEUL
- SCI PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY
- SCI PRESTIGE HOTEL FREJUS

- Associé-Gérant de :
  - PARTENA SAS

- Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil de Consortium Foncier du Dôme

- Administrateur des sociétés anonymes de droit belge :

- ULYSSE BELGIQUE SA
- FONCIÈRE GAND CENTRE SA
- FONCIÈRE ANTWERP CENTRE
- FONCIÈRE BRUXELLES EXPO ATOMIUM
- FONCIÈRE BRUXELLES SAINTE CATHERINE
- FONCIÈRE GAND CATHEDRALE
- FONCIÈRE GAND OPERA
- FONCIÈRE IB BRUGES CENTRE
- FONCIÈRE IB BRUXELLES AÉROPORT
- FONCIÈRE IB BRUXELLES GRAND PLACE
- FONCIÈRE NO BRUGES CENTRE
- FONCIÈRE NO BRUXELLES AÉROPORT
- FONCIÈRE NO BRUXELLES GRAND PLACE
- FONCIÈRE IGK
- FONCIÈRE VIELSALM

- SUNAQUAPARK OOSTDUINKERKE
- FONCIÈRE KEMPENSE MEREN
- SUNPARKS DE HAAN (jusqu'au 22 juillet 2008)

### ● Mandats exercés par Yan Perchet au titre de l'année 2007 :

- Membre du Directoire :

- FONCIÈRE DES RÉGIONS SA

- Président de :

- FDM GESTION SAS
- FONCIÈRE ULYSSE SAS
- FDM 1 SAS
- FDM 2 SAS
- MILAUMA SAS

- Administrateur de :

- PRIMABAIL SA
- BENI STABILI HOTEL SA (SOCIÉTÉ DE DROIT LUXEMBOURGEOIS)
- FINANCIÈRE DU DÔME
- BENI STABILI SPA (SOCIÉTÉ DE DROIT ITALIEN)

- Gérant de :

- FONCIÈRE MANON SARL
- LOIRE SARL
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE SANTÉ SARL
- MEDI 5000 SARL
- MURDELUX SARL (SOCIÉTÉ DE DROIT LUXEMBOURGEOIS)
- NURSINGLUX SARL (SOCIÉTÉ DE DROIT LUXEMBOURGEOIS)

- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de :

- FONCIÈRE DES MURS SCA

- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière des Murs, société elle-même gérante de :

- SCI PONTLIEUE TIRONNEAU
- SCI CASTEL IMMO
- SCI ACTIFONCIER
- SCI DE LA NOUE
- SCI SAINT MANDRIER
- FONCIERE OTELLO SNC
- FONCIAGE SCI
- SNC HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR
- SOCIÉTÉ NOUVELLE LACEPEDE
- SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DES 105 ET 107 AVENUE VICTOR HUGO À BOULOGNE
- SCI NOUVELLE VICTOR HUGO
- SCI MAMILAU

- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière des Murs, gérant de Fonciage, elle-même gérante des sociétés :

- SCI LES MIMOSAS
- SCI KERINOU
- SCI PRESTIGE HOTEL MARCO EN BAROEUL
- SCI PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY
- SCI PRESTIGE HOTEL FREJUS

- Associé-Gérant de :
  - PARTENA SAS

- Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil de Consortium Foncier du Dôme

- Administrateur des sociétés anonymes de droit belge :

- ULYSSE BELGIQUE SA
- FONCIÈRE GAND CENTRE SA
- FONCIÈRE ANTWERP CENTRE
- FONCIÈRE BRUXELLES EXPO ATOMIUM
- FONCIÈRE BRUXELLES SAINTE CATHERINE
- FONCIÈRE GAND CATHEDRALE
- FONCIÈRE GAND OPERA
- FONCIÈRE IB BRUGES CENTRE
- FONCIÈRE IB BRUXELLES AEROPORT
- FONCIÈRE IB BRUXELLES GRAND PLACE
- FONCIÈRE NO BRUGES CENTRE
- FONCIÈRE NO BRUXELLES AEROPORT
- FONCIÈRE NO BRUXELLES GRAND PLACE
- FONCIÈRE IGK

- **Mandats exercés par Yan Perchet au titre de l'année 2006 :**

- Membre du Directoire de Foncière des Régions (jusqu'au 25 janvier 2006)

- Président de la société :
  - FDM GESTION
  - FONCIÈRE ULYSSE SAS

- Administrateur de la société :
  - PRIMABAIL

- Gérant des sociétés :
  - FONCIÈRE HATTINGEN
  - LOIRE

- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de :
  - FONCIÈRE DES MURS SCA

- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière des Murs, société elle-même gérante de :

- SCI PONTLIEUE TIRONNEAU
- SCI CASTEL IMMO
- SCI ACTIFONCIER
- SCI DE LA NOUE
- SCI SAINT MANDRIER
- FONCIERE OTELLO SNC
- FONCIAGE SCI
- SNC HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR

- Représentant légal de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière des Murs, gérant de Fonciage, elle-même gérante des sociétés :

- SCI LES MIMOSAS
- SCI KERINOU
- SCI PRESTIGE HOTEL MARCO EN BAROEUL
- SCI PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY
- SCI PRESTIGE HOTEL FREJUS

- Directeur Général de :

- ADDVIM CREDIT-BAIL MANAGEMENT

- Associé-Gérant de :

- PARTENA SCS

- Administrateur de :

- FINANCIERE DU DOME

- Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil de Consortium Foncier du Dôme

- Administrateur des sociétés anonymes de droit belge :

- ULYSSE BELGIQUE SA
- FONCIÈRE GAND CENTRE SA
- FONCIÈRE ANTWERP CENTRE
- FONCIÈRE BRUXELLES EXPO ATOMIUM
- FONCIÈRE BRUXELLES SAINTE CATHERINE
- FONCIÈRE GAND CATHEDRALE
- FONCIÈRE GAND OPERA
- FONCIÈRE IB BRUGES CENTRE
- FONCIÈRE IB BRUXELLES AEROPORT
- FONCIÈRE IB BRUXELLES GRAND PLACE
- FONCIÈRE NO BRUGES CENTRE
- FONCIÈRE NO BRUXELLES AEROPORT
- FONCIÈRE NO BRUXELLES GRAND PLACE
- FONCIÈRE IGK

### Mandats exercés par Yan Perchet au titre de l'année 2005 :

- Membre du Directoire de FONCIÈRE DES RÉGIONS
- Président de la société: GFR DIVERSIFICATION
- Administrateur de la société: PRIMABAIL
- Directeur Général d'ADDVIM CRÉDIT-BAIL MANAGEMENT
- Associé-gérant de: PARTENA SCS
- Administrateur de FINANCIÈRE DU DÔME
- Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil de Consortium Foncier du Dôme

Mandats	Nature	Société
<b>Christophe KULLMANN</b>		
Année 2008	Président du Directoire	FONCIÈRE DES REGIONS SA
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA ALTAREA
	Président	FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)
	Administrateur délégué	IMMOBILIÈRE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
	Gérant	GFR KLEBER (SARL)
	Administrateur	BATIPART SA
	Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur	PRIMABAIL (SA)
	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président	GFR EXTERNALISATION SAS URBIS PARK GFR BLERLOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)

Mandats	Nature	Société	
<b>Christophe KULLMANN (Suite)</b>			
Année 2007	Président du Directoire	FONCIÈRE DES REGIONS SA	
	Président du Conseil d'Administration	BENI STABILI	
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA	
	Président	FDR 1 (SAS) FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)	
	Administrateur délégué	IMMOBILIÈRE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)	
	Gérant	GFR KLEBER (SARL) FDR 5 (EURL)	
	Administrateur	BATIPART SA PARCS GFR SA ALTAPAR (SAS) ALTAREA (SA)	
	Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur	PRIMABAIL (SA)	
	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA	
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERLOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS BILEZY SAS BIRENA SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS	
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC	
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN	
	Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)	
	Année 2006	Président du Directoire	FONCIÈRE DES RÉGIONS SA
		Président	GFR SERVICES SAS
Président du Conseil d'Administration		IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE (jusqu'au 23/10/2006)	

Mandats	Nature	Société
<b>Christophe KULLMANN (Suite)</b>		
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Gérant	FDR DEUTSCHLAND SARL GFR KLEBER SARL
	Administrateur	BATIPART SA PARCS GFR SA ALTAPART ALTAREA
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERLOT SAS GFR SERVICES MANAGEMENT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET BILEZY SAS BIRENA SAS PARC SAINT WITZ SAS SAS QUAI DE DION BOUTON SAINT MARTIN DE CRAU LOGISTIQUE TECHNICAL SAS
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Gérant	GESPAR SC PARKING DE LA COMEDIE SNC PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUEPARMENTIER IMMOPORA SC SCI LE PONANT 1986 SCI MARCEAU BETHUNES SCI MARCEAU POMPONNE SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC SCI TRINAME SCI PORTOSTEL SCI 9 RUE DU PECH
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur	PRIMABAIL SA
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN

Mandats	Nature	Société
<b>Christophe KULLMANN (Suite)</b>		
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Gérant	SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PANTIN BOBIGNY
	Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur	FSIF (SYNDICAT PROFESSIONNEL)
Année 2005	Président du Directoire	FONCIÈRE DES RÉGIONS SA
	Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIÈRE BATIBAIL BÉNÉLUX SA BATISICA SA SOVAKLÉ SA
	Administrateur	BATIPART SA
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président	GFR SERVICES SAS GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLÉRIOT SAS ADDVIM SERVICES MANAGEMENT SAS BOSSUET SAS COËTLOSQUET
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, gérant	SCI MARÉVILLE SCI ESPLANADE BELVÈDÈRE II SCI ESPLANADE BELVÈDÈRE III PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC PARKING DE LA COMÉDIE SNC GESPAR SCI FONMUR SCI RAPHAËL
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR BLÉRIOT SAS, Gérant	SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de ADDVIM SERVICES Management, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CRÉDIT BAIL MANAGEMENT
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, administrateur	BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE – PRIMABAIL
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Président	FDL GESTION
	Gérant	FDR DEUTSCHLAND
<b>M. Charles RUGGIERI</b>		
Année 2008	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président	BATIPART SA BENI STABILI
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES RÉGIONS SA

Mandats	Nature	Société	
<b>M. Charles RUGGIERI (Suite)</b>	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DEVELOPPEMENT 1LOGEMENTS SCA FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE IMMEO WOHNEN GMBH	
	Vice Président du Conseil de Surveillance	KORIAN SA	
	Administrateur	L'ARSENAL (Association) CIC EST FONCIÈRE LOGEMENTS (Association) USINE D'ÉLECTRICITÉ DE METZ (jusqu'au 04/04/2008) PROMEO	
	Administrateur délégué	CILGERE LORRAINE (Association)	
	Administrateur représentant CILGERE LORRAINE	APALOF	
	Représentant légal de BATIPART, Président	BATIPART PARTICIPATIONS SAS	
	<b>Année 2007</b>	Président d'honneur	BATIGERE SAS
		Président	BATIPART SA
		Président du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES REGIONS SA
		Membre du Conseil de surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA IMMEO WOHNEN GMBH
Vice Président du Conseil de Surveillance		KORIAN SA	
Administrateur		L'ARSENAL (association) CIAL SA FONCIÈRE LOGEMENTS (association) USINE D'ÉLECTRICITÉ DE METZ (régie municipale) BENI STABILI SpA (société de droit italien) PROMEO SA	
Administrateur délégué		CILGERE LORRAINE (association)	
Administrateur représentant les Associés Collecteurs		ANPEEC (EPIC)	
Administrateur représentant CILGERE LORRAINE		APALOF	
Représentant légal de BATIPART, Président		BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BTP 1 SAS BTP 5 SAS BTP 6 SAS BATIPART IMMOBILIER BATIPART SANTE	
Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2		



Mandats	Nature	Société	
<b>M. Charles RUGGIERI (Suite)</b>			
Année 2006	Président d'honneur	BATIGERE SAS	
	Président	BATIPART SA	
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES RÉGIONS SA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA	
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS	
	Administrateur	L'ARSENAL (association) SCA CIAL SA FONCIÈRE LOGEMENTS (association) USINE D'ÉLECTRICITÉ DE METZ (régie municipale)	
	Administrateur délégué	CILGERE LORRAINE (association)	
	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)	
	Administrateur représentant CILGERE LORRAINE	APALOF UESL (SA à coopérative variable)	
	Représentant légal de BATIPART, Président	BATIPART PARTICIPATIONS ANTHEMIS NOVAE PROVAL BTP 1	
	Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE	
	Année 2005	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
		Président d'honneur	BATIGÈRE SAS
		Président	BATIPART SA
Président du Conseil de Surveillance		FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS	
Membre du Conseil de Surveillance		MEDIDEP	
Administrateur		FINAGEST SA SOVAKLÉ SA CIAL SA	
Administrateur		SUREN BOX AVENUE BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE L'ARSENAL (ASSOCIATION) FONCIÈRE LOGEMENTS (ASSOCIATION) USINE D'ÉLECTRICITÉ DE METZ (RÉGIE MUNICIPALE)	
Administrateur représentant le GIE CILGERE LORRAINE		APALOF	
Administrateur représentant les associés collecteurs		ANPEEC (EPIC)	
Administrateur représentant CILGERE LORRAINE		UESL (SA À COOPÉRATIVE VARIABLE)	
Représentant légal de BATIPART, Président		NOVAE SAS DU 46 AVENUE FOCH SAS BATIPART SANTÉ, SAS BATIPART IMMOBILIER	

Mandats	Nature	Société
<b>Mme Françoise DEBRUS</b>		
Année 2005 à 2008	Administrateur	SOCADIF SICAV Portfolio Stratégie de CAAM
<b>GENERALI FRANCE ASSURANCES</b>		
Année 2008	Administrateur	GENERALI IARD GENERALI VIE GENERALI INVESTMENTS FRANCE EUROPÉENNE de PROTECTION JURIDIQUE L'EQUITE TRIESTE COURTAGE e-cie vie
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS
	Administrateur	GENERALI IARD GENERALI VIE GENERALI INVESTMENTS FRANCE PRUDENCE VIE (jusqu'au 19 décembre 2007) L'EUROPÉENNE DE PROTECTION JURIDIQUE L'EQUITE TRIESTE COURTAGE E-CIE VIE (à partir du 4 décembre 2007)
Année 2006	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS
	Administrateur	GENERALI IARD GENERALI VIE GPA IARD GPA VIE LA FÉDÉRATION CONTINENTALE GENERALI FINANCES PRUDENCE VIE L'EUROPÉENNE DE PROTECTION JURIDIQUE L'EQUITE TRIESTE COURTAGE
Année 2005	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Administrateur	GENERALI ASSURANCES IARD GENERALI ASSURANCES VIE GPA IARD GPA VIE LA FÉDÉRATION CONTINENTALE GENERALI FINANCES PRUDENCE VIE L'EUROPÉENNE DE PROTECTION JURIDIQUE L'EQUITÉ TRIESTE COURTAGE
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA

**Mandats****Nature****Société****GENERALI FRANCE  
ASSURANCES représentée par  
M. Philippe DEPOUX**

Année 2008	Directeur Général Délégué et Chief operating officer	Société Foncière Lyonnaise (jusqu'au 27/10/2008) Locaparis (jusqu'au 27/10/2008)
	Président	GENERALI IMMOBILIER GESTION SAS (depuis le 12/12/08) GENERALI IMMOBILIER CONSEIL SAS (depuis le 12/12/2008)
	Président Directeur Général	SEGPIM (jusqu'au 27/10/2008)
	Représentant Permanent	GENERALI FRANCE ASSURANCES (depuis le 19/11/2008)
	Représentant Permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES, membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA (depuis le 01/12/2008)
	Représentant Permanent de Generali France Assurances, Administrateur	EUROSIC (depuis le 19 novembre 2008)
	Administrateur	IEIF CLUB DE L'IMMOBILIER d'IDF (depuis octobre 2008)
Année 2007	Président	LOCAPARIS (jusqu'en mai 2007)
	Directeur Général Délégué Administrateur	SEGPIM (jusqu'en mai 2007)
	Directeur Général Délégué Chief operating officer	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (à partir de mai 2007) LOCAPARIS (à partir de mai 2007)
	Directeur Général Adjoint Chief operating officer	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (jusqu'en mai 2007)
	Administrateur	IEIF
	Président Directeur Général	SEGPIM
Année 2006	Président	LOCAPARIS
	Directeur Général Adjoint Chief Operating Officer	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
	Directeur Général Délégué Administrateur	SEGPIM
Année 2005	Président	LOCAPARIS (dès novembre 2005)
	Directeur Général Adjoint Chief Operating Officer	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (dès novembre 2005)
	Directeur Général Délégué Administrateur	SEGPIM (dès novembre 2005)

**PACIFICA**

Année 2008	Administrateur	IENA ACTIONS EUROPENNES (jusqu'au 31/03/08) MRACA
	Censeur	IENA ACTIONS EUROPENNES (à compter du 31/03/08)
	Président	VIAVITA ASSERCAR (à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2008)

Mandats	Nature	Société
<b>PACIFICA (Suite)</b>		
	Gérant	SOCIETE D'INDEMNISATIONS REGIONALES DU CREDIT AGRICOLE PACIFICA HUGO PACIFICA MARCEAU PACIFICA HERVIEU (SCI liquidée en décembre 2008)
Année 2007	Administrateur	IENA ACTIONS EUROPÉENNES MRACA
	Président	VIAVITA
	Gérant	SOCIETE D'INDEMNISATIONS REGIONALES DU CREDIT AGRICOLE PACIFICA HUGO PACIFICA MARCEAU PACIFICA HERVIEU
Année 2006	Administrateur	ATTICA SA SOCIÉTÉ D'ASSURANCES DU CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE SA IENA ACTIONS EUROPÉENNES (SICAV)
	Président	VIAVITA
	Gérant	SOCIETE D'INDEMNISATIONS RÉGIONALES DU CREDIT AGRICOLE
	Conseiller	SOPRESA

**PACIFICA représentée par M. Pierrick LOUIS**

Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
Année 2006	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
Année 2005	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA

**PREDICA**

Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	CA PRIVATE EQUITY FONCIÈRE DES RÉGIONS COGEDIM FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS LION SCPI UNIPIERRE ASSURANCE FONCIÈRE DES MURS INTERFIMO SOPRESA
------------	-----------------------------------	---

Mandats	Nature	Société
<b>PACIFICA représentée par M. Pierrick LOUIS (Suite)</b>	Administrateur	ALTAPAR (jusqu'au 26/05/2008) ALTAREA B. IMMOBILIER AEW IMMOCOMMERCIAL CAAM CONVERTIBLES EUROLAND FINASCENTE GALERIE PARQUE NASCENTE GECINA GONDOBRICO SANEF MEZZANIS FUND PARCS GFR UNIMO E-PREDICA PREVISEO-OBSÈQUES
	Censeur	SIPAREX
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	CA PRIVATE EQUITY FONCIÈRE DES RÉGIONS COGEDIM FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS LION SCPI UNIPIERRE ASSURANCE FONCIÈRE DES MURS SCA INTERFIMO SOPRESA
	Administrateur	MEZZANIS FUND ALTAPAR ALTAREA B IMMOBILIER CAAM CONVERTIBLES EUROLAND FINASCENTE GALERIE PARQUE NASCENTE GECINA GONDOBRICO SANEF PARCS GFR UNIMO
Année 2006	Censeur	SIPAREX
	Membre du Conseil de Surveillance	CA PRIVATE EQUITY FONCIÈRE DES RÉGIONS FONCIÈRE DES MURS SCA INTERFIMO
Année 2005	Administrateur	PARCS GFR UNIMO MEZZANIS FUND
	Membre du Conseil de Surveillance	INTERFIMO FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DES RÉGIONS
	Administrateur	MEZZANIS FUND

Mandats	Nature	Société
<b>PREDICA</b> <b>représentée par M. Emeric SERVIN</b> Année 2008	Gérant	SCI IMEFA SCI FEDER
	Administrateur	SA B IMMOBILIER
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration	OPCI FRANCE RÉGIONS DYNAMIQUE
	Représentant permanent de PREDICA aux Assemblées Générales, au Conseil de Surveillance et au Comité d'Investissement	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Représentant permanent de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et Président du Conseil de Surveillance	SCPI UNIPIERRE ASSURANCE
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales, au Conseil de Surveillance, au Comité d'investissement et au Comité d'Audit	SCA ALTAREA
	Administrateur et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité Exécutif	FONCIÈRE HYPERSUD (détenue à 51 % par PREDICA)
	Président du Conseil d'Administration et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Gestion	SA FRANCIIMMO HOTELS (détenue par PREDICA à 85 %)
	Président du Conseil d'Administration et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SA RESICO
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité d'Investissement	SCI LOGISTIS (détenue à 33 1/3 par Prédica) et SARL LOGISTIS II (détenue dans le cadre d'un partenariat)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Gestion	SCI 1 Terrasse BELLINI
	Représentant de PREDICA aux Assemblées générales et au Conseil de Gérance	SCI WASHINGTON (détenue à 34 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité Exécutif	SCI Ilot 13 (détenue à 50 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées générales et au Comité de Pilotage	SCI FEDERIMMO

Mandats	Nature	Société
<b>PREDICA</b>		
<b>représentée par M. Emeric SERVIN</b>		
<b>(Suite)</b>		
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Gérance	SCI FONDIS (détenue à 25 % par PREDICA)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SCI 1 place Valhubert
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Surveillance	SAS OFELIA (détenue par PREDICA à 33 1/3)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées générales	ALLIANCE PARC A 10 SCI SEGUR 1 SCI SEGUR 2
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Surveillance	SCPI LION SCPI
	Gérant et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SCI Le Village Victor Hugo (détenue à 96 % par PREDICA)
	Co-gérant	SCI EUROMARSEILLE 1 SCI EUROMARSEILLE 2
Année 2007	Gérant	SCI IMEFA SCI FEDER
	Administrateur	SA B IMMOBILIER
	Président et Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SAS PRIMMO
	Représentant permanent de PREDICA aux Assemblées Générales, au Conseil de Surveillance et au Comité d'Investissement	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Représentant permanent de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et Membre du Conseil de Surveillance	SCPI UNIPIERRE ASSURANCE
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales, au Conseil de Surveillance, au Comité d'Investissement et au Comité d'Audit	SA ALTAREA
	Administrateur et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité Exécutif	FONCIÈRE HYPERSUD (détenue à 51 % par PREDICA)
	Président du Conseil d'Administration et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Gestion	SA FRANCOMMO HOTELS (détenue par PREDICA à 85 %)
	Président du Conseil d'Administration et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SA RESICO
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité d'Investissement	SCI LOGISTIS(détenue à 33 1/3 par Prédica) et SARL LOGISTIS II (détenue dans le cadre d'un partenariat)

Mandats	Nature	Société
<b>PREDICA</b> <i>représentée par M. Emeric SERVIN</i> <i>(Suite)</i>		
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Gestion	SCI 1 Terrasse BELLINI
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Gérance	SCI WASHINGTON (détenue à 34 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité Exécutif	SCI Ilot 13 (détenue à 50 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Pilotage	SCI FEDERIMMO
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Gérance	SCI FONDIS (détenue à 25 % par PREDICA)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Surveillance	SAS OFELIA (détenue par PREDICA à 33 1/3) SCI 1 place Valhubert (détenue à 50 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	ALLIANCE PARC A 10 SCI SEGUR 1 SCI SEGUR 2
	Représentant de PREDICA au Conseil de Surveillance	SCPI LION SCPI
	Gérant et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SCI LE VILLAGE VICTOR HUGO (détenue à 96 % par PREDICA)
	Co-gérant	SCI EUROMARSEILLE 1 SCI EUROMARSEILLE 2
Année 2006	Gérant	SCI IMEFA SCI FEDER
	Administrateur	SA B IMMOBILIER
	Président du Conseil d'Administration et représentant de PREDICA aux Assemblées générales et au Comité Exécutif	SA FONCIÈRE HYPERSUD (détenue à 51 % par PREDICA)
	Président du Conseil d'Administration et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Gestion	SA FRANCOMMO HOTELS (détenue à 85 % par PREDICA)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et Membre du Conseil de Surveillance	SCPI UNIPIERRE ASSURANCE
	Représentant permanent de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Surveillance et au comité stratégique et hôtelier	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Représentant permanent de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Président	SAS HOLDING GONDOMAR 4 (détenue à 100 % par PREDICA)



Mandats	Nature	Société
<b>PREDICA</b> <b>représentée par M. Emeric SERVIN</b> <b>(Suite)</b>		
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité d'Investissement	SCI LOGISTIS (détenue à 33 1/3 par Prédica) SARL LOGISTIS II (détenue dans le cadre d'un partenariat)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Gestion	SCI 1 Terrasse BELLINI
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Gérance	SCI WASHINGTON (détenue à 34 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Gestion	SCI Paul Cezanne (détenue à 50 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité Exécutif	SCI Ilot 13 (détenue à 50 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de pilotage	SCI FEDERIMMO
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Gérance	SCI FONDIS (détenue à 25 % par PREDICA)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Surveillance	SAS OFELIA (détenue par PREDICA à 33 1/3) SCI 1 place Valhubert (détenue à 50 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA au Conseil de Surveillance	SCPI LION SCPI
	Administrateur et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SGM Galeria Parque Nascente SGM Finascente SGS Gondobrico (détenue à 50 % par PREDICA)
	Gérant et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SCI LE VILLAGE VICTOR HUGO (détenue à 96 % par PREDICA)
Année 2005	Gérant	SCI IMEFA SCI FEDER
	Administrateur	SA B IMMOBILIER
	Président	SAS HOLDING GONDOMAR 4 (détenue à 100 % par PREDICA)
	Représentant permanent de PRÉDICA, Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité d'Investissement	SCI LOGISTIS (détenue à 33 1/3 par Prédica) SARL LOGISTIS II (détenue dans le cadre d'un partenariat)
	Président du Conseil d'Administration et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et Comité Exécutif	SAS FONCIÈRE HYPERSUD (détenue à 51 % par Prédica)

Mandats	Nature	Société
<b>PREDICA</b> représentée par M. Emeric <i>SERVIN</i> (Suite)		
	Président du Conseil d'Administration et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et Comité de Gestion	FRANCIMMO HOTELS (détenue à 85 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Gestion	1 Terrasse BELLINI
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Gérance	SCI WASHINGTON (détenue à 34 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Gestion	SCI Paul Cezanne (détenue à 50 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de Surveillance	SCI 1 place Valhubert (détenue à 50 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Conseil de Gérance	SCI FONDIS (détenue à 25 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au Comité de de Surveillance	SAS OFELIA (détenue à 33 1/3 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et Membre du Conseil de Surveillance	SCPI UNIPIERRE ASSURANCE
	Représentant de PREDICA au Conseil de Surveillance	SCPI LION SCPI
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au comité Exécutif	SCI ILOT 13 (détenue à 50 % par Prédica)
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au comité de pilotage	SCI FEDERIMMO
	Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales et au conseil d'administration	SAS ALTAREA SA ALTAPAR
	Gérant et représentant de PREDICA aux Assemblées Générales	SCI LE VILLAGE VICTOR HUGO (détenue à 96 % par Prédica)
	Administrateur et représentant de PREDICA Assemblée Générale	SGM GALERIE PARQUE NASCENTE SGS GONDOBRICO
<b>ACM VIE</b> Année 2008		
	Membre du Conseil d'Administration	SERENIS VIE SA SERENIS ASSURANCES SA SURAvenir ASSURANCES SA ACMN IARD SA ACM GIE ACM SERVICES SA FONCIÈRE DES 6e ET 7e ARRDTS DE PARIS PARTNERS ASSURANCES
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA SCPI OUEST PIERRE INVESTISSEMENT KORIAN

<b>Mandats</b>	<b>Nature</b>	<b>Société</b>
<b>ACM VIE (Suite)</b>	Président	FONCIÈRE ACM SAS
	Associé Gérant	SCI SOCAPIERRE SCI VAL DE PARC STRASBOURG SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE
<b>Année 2007</b>	Membre du Conseil d'Administration	SERENIS VIE SA
	Membre du Conseil d'Administration	SERENIS ASSURANCES SA SURAvenir ASSURANCES SA ACM IARD SA ACM GIE ACM SERVICES SA FONCIÈRE DES 6e ET 7e ARRDTS DE PARIS PARTNERS ASSURANCES
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA SCPI OUEST PIERRE INVESTISSEMENT KORIAN
	Président	FONCIERE ACM SAS
	Associé Gérant	SCI SOCAPIERRE SCI VAL DE PARC STRASBOURG SCI FONCIERE DE LA BOURSE
<b>Année 2006</b>	Membre du Conseil d'Administration	SERENIS VIE SA SERENIS SA ADS SA SURAvenir ASSURANCES SA ACMN IARD SA ACM GIE ACM SERVICES SA SIIC DE PARIS FONCIÈRE DES 6e ET 7e ARRDTS DE PARIS
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA SCPI OUEST PIERRE INVESTISSEMENT KORIAN
	Président	FONCIÈRE ACM SAS
	Associé Gérant	SCI SOCAPIERRE SCI VAL DE PARC STRASBOURG SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE
<b>Année 2005</b>	Membre du Conseil d'Administration	SERENIS VIE SA SERENIS SA ADS SA SURAvenir ASSURANCES SA ACM IARD SA ACM GIE ACM SERVICES SA

Mandats	Nature	Société
<b>ACM VIE (Suite)</b>		
	Membre du Conseil d'Administration	SIIC DE PARIS FONCIÈRE DES 6e ET 7e ARRDTS DE PARIS
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA SCPI OUEST PIERRE INVESTISSEMENT SUREN SA
	Président	FONCIÈRE ACM SAS
	Associé Gérant	SCI SOCAPIERRE SCI VAL DE PARC STRASBOURG SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE

### ACM VIE représentée par M. MISCHLER

Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE MASSENA SAS
	Membre du Conseil d'Administration	MONTEBELLO DOMAINES
	Représentant permanent	du GACM au Conseil d'Administration de SURAVENIR ASSURANCES SA (jusqu'au 03/07/2008) des ACM VIE SA au Conseil de Surveillance de FONCIERE DES MURS (depuis le 24/12/2008)
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE MASSENA SAS
	Membre du Conseil d'Administration	MONTEBELLO DOMAINES (depuis le 21 juin 2007)
	Représentant permanent	du GACM au Conseil d'Administration de SURAVENIR ASSURANCES SA (depuis le 18 décembre 2007)
Année 2006	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE MASSENA SAS (depuis le 25 octobre 2006)

### GENERALI VIE

Année 2008	Administrateur	GENERALI IARD EXPERT ET FINANCE GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSEMENT GENERALI EURO SEPT/DIX ANS GENERALI TRESORERIE GTA DU VAL D'OISE LA FRANCE ASSURANCES (jusqu'au 22/12/2008) SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS LOCASIC SAI SAINT HONORE LES FEUILLANS (jusqu'au 08/10/08) SICAV PALATINE MEDITERRANEA MERCYALIS
------------	----------------	---

Mandats	Nature	Société
<b>GENERALI VIE (Suite)</b>		
	Membre du Conseil de Surveillance	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE 1 FONCIÈRE DES RÉGIONS FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA EUROSIC
Année 2007	Administrateur	GENERALI IARD EXPERT ET FINANCE GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV) GENERALI EURO SEPT/DIX ANS (SICAV) GENERALI TRESORERIE (SICAV) GTA DU VAL D'OISE LA France ASSURANCES SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS LOCASIC GENERALI ACTIONS PLUS (SICAV) GENERALI EURO ACTIONS (SICAV) RENAISSANCE EUROPE (SICAV) MERCYALIS
	Membre du Conseil de Surveillance	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE 1 FONCIÈRE DES RÉGIONS FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA EUROSIC SCPI GENERALI HABITAT
Année 2006	Administrateur	GENERALI IARD EXPERT ET FINANCE GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV) GENERALI EURO SEPT/DIX ANS (SICAV) GENERALI TRESORERIE (SICAV) GTA DU VAL D'OISE LA France ASSURANCES SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS APRIL (jusqu'au 30 novembre 2006) LOCASIC
	Membre du Conseil de Surveillance	GENERALI HABITAT SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE FONCIÈRE DES RÉGIONS FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA

Mandats	Nature	Société
<b>GENERALI VIE (Suite)</b>		
Année 2005	Administrateur	EXPERT ET FINANCE FONCIÈRE BURHO GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV) GENERALI EURO SEPT/DIX ANS (SICAV) GENERALI TRESORERIE (SICAV) GTA DU VAL D'OISE LA France ASSURANCES SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS APRIL LOCASIC
	Membre du Conseil de Surveillance	GENERALI HABITAT SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE FONCIÈRE DES RÉGIONS
<b>GENERALI VIE représentée par M. Sébastien PEZET</b>		
Année 2008	Co-gérant	SCI GENERALI COMMERCE I à compter du 1 <sup>er</sup> septembre 2008 SCI GENERALI COMMERCE II à compter du 1 <sup>er</sup> septembre 2008
	Représentant permanent de Generali Vie membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA à compter du 1 <sup>er</sup> novembre 2008
Année 2004-2007	Pas de mandat	
<b>FONCIÈRE DES REGIONS</b>		
Année 2008	Administrateur	PARCS GFR PRIMABAIL SA TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA ALTAREA SCA
	Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLEROT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS

**Mandats****Nature****Société****FONCIÈRE DES REGIONS  
(Suite)**

	Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant de GFR BLEROT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
Année 2007	Administrateur	PARCS GFR ALTAPAR SAS ALTARÉA SA PRIMABAIL SA FSIF (SYNDICAT PROFESSIONNEL)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLEROT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS BILEZY SAS BIRENA SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant de GFR BLEROT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN

Mandats	Nature	Société
<b>FONCIÈRE DES REGIONS</b>		
<b>(Suite)</b>		
Année 2006	Administrateur	PARCS GFR BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE SA (jusqu'au 23.10.2006) ALTAPAR SAS ALTARÉA SA FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLEROT SAS GFR SERVICES MANAGEMENT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET BILEZY SAS BIRENA SAS PARC SAINT WITZ SAS SAS QUAI DE DION BOUTON SAINT MARTIN DE CRAU LOGISTIQUE TECHNICAL SAS
	Gérant	GESPAR SC PARKING DE LA COMEDIE SNC PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUEPARMENTIER IMMOPORA SC SCI LE PONANT 1986 SCI MARCEAU BETHUNES SCI MARCEAU POMPONNE SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC SCI TRINAME SCI PORTOSTEL SCI 9 RUE DU PECH
	Administrateur	PRIMABAIL SA BP 3000 SA
	Représentant de GFR BLEROT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN



Mandats	Nature	Société	
<b>FONCIÈRE DES REGIONS</b>			
<b>(Suite)</b>			
Année 2005	Représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CRÉDIT BAIL MANAGEMENT	
	Représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Gérant	SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PANTIN BOBIGNY	
	Président	GFR SERVICES SAS GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLÉRIOT SAS ADDVIM SERVICES MANAGEMENT SAS BOSSUET SAS COËTLOSQUET FDL GESTION	
	Administrateur	BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE PRIMABAIL	
	Gérant	SCI MARÉVILLE SCI ESPLANADE BELVÈDÈRE II SCI ESPLANADE BELVÈDÈRE III PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC PARKING DE LA COMÉDIE SNC GESPAR SCI FONMUR SCI RAPHAËL	
	Représentant de GFR BLÉRIOT SAS, Gérant	SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 1 RUE DE VERDUN	
	Représentant de ADDVIM Services Management, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CRÉDIT BAIL MANAGEMENT	
	Représentant légal de Foncière des Régions, administrateur	BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE – PRIMABAIL	
	<b>FONCIÈRE DES RÉGIONS, représentée par M. Marc HENRION</b>		
	Année 2008	Administrateur	GFR PROPERTY SAS
Gérant de société de droit luxembourgeois		FEL LUX 1 Sàrl FEL Partners Duisberg Sàrl FEL Partners (Duisberg GP) Sàrl FEL Partners SNFH Sàrl FEL Partners Wuppertal Sàrl FEL Partners SN Sàrl	
	Gérant de société de droit allemand	FEL PARTNERS (DUISBERG GP) Sàrl & Co Verwaltung KG	
Année 2007	Président	FEL GESTION SAS GFR SERVICES SAS	

Mandats	Nature	Société	
<b>FONCIÈRE DES RÉGIONS, représentée par M. Marc HENRION (Suite)</b>	Représentant légal de FEL GESTION, Gérant commandité	FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE	
	Gérant	GARONOR FRANCE II (EURL) GARONOR FRANCE IV (EURL) GARONOR FRANCE VII (EURL) GARONOR FRANCE XI (EURL) GARONOR FRANCE XIV (EURL) GARONOR FRANCE XVI (EURL) GARONOR FRANCE XIX (EURL) GARONOR FRANCE XXVII (EURL) GARONOR FRANCE XXXI (EURL) SOVIET (EURL)	
	Représentant légal de FEL GESTION, Gérant commandité de FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même président	GARONOR FRANCE III (SAS)	
	Représentant légal de FEL GESTION, Gérant commandité de FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même gérant	SNC GARONOR MELUN 7 SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES SCI ILE DE FRANCE PERCIER UIS 062 ST QUENTION FALLAVIER (SCI) SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PANTIN BOBIGNY 6 IPB (SCI) SCI MARCEAU POMPONNE SCI MARCEAU BETHUNES SCI TRINAME IMMOPORA (SCI) SCI BOLLENE LOGISTIQUE	
	Gérant de sociétés de droit luxembourgeois	FEL LUX 1 Sàrl GSS III Partners Duisberg Sàrl GSS III Partners (Duisberg GP) Sàrl GSS III Partners SNFH Sàrl GSS III Partners Wuppertal Sàrl GSS III Partners SN Sàrl	
	Gérant de sociétés de droit allemand	GSS III (DUISBERG GP) Sàrl & Co Verwaltungs KG FEL Holding GmbH FEL Bingen GmbH FEL Kassel GmbH FEL Holding GmbH & Co Verwaltungs KG	
	Année 2006	Président	GEFCIE SAS ISM SAS Sophia Conseil SAS
		Président du Conseil de surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS
		Directeur Général Administrateur	IPBM SA
		Administrateur	Fine-GE SA Sophia GE SA Sophia BAIL SA

Mandats	Nature	Société	
<b>FONCIÈRE DES RÉGIONS, représentée par M. Marc HENRION (Suite)</b>	Gérant	Cava-GE Comi-GE SOPOLI	
	Représentant permanent d'ISM, Président	SAS RAPEE Bercy SAS GEP SA Aric Iberica (société de droit espagnol)	
	Représentant permanent d'ISM, Gérant	Jas de Bouffan Ile de France 2000	
	Représentant permanent de COMI-GE, Gérant	Percier UIS 013 Rouen Eden Percier UIS 017 Rouen Saint Marc Percier UIS 025 Paris Raspail Percier UIS 026 Paris Saint Lazare Percier UIS 027 Paris Cambrai Percier UIS 028 Paris Gironde SCI Château Parly 2 Percier UIS 081 Modane Valfréjus	
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)	
	Directeur Acquisitions Corporate et Participations	GE Real Estate France SARL	
	Année 2005	Président	GEFCIE SAS ISM SAS
	Président du Conseil de surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS	
	Directeur Général Administrateur	IPBM SA	
	Administrateur	Fine-GE SA Sophia BAIL SA	
	Gérant	Cava-GE Comi-GE SOPOLI	
	Représentant permanent d'ISM, Administrateur	BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE	
	Représentant permanent d'ISM, Président	SAS RAPEE Bercy SAS GEP SA Aric Iberica (société de droit espagnol)	
	Représentant permanent d'ISM, Gérant	Jas de Bouffan Ile de France 2000	
	Représentant permanent de COMI-GE, Gérant	Percier UIS 013 Rouen Eden Percier UIS 017 Rouen Saint Marc Percier UIS 025 Paris Raspail Percier UIS 026 Paris Saint Lazare Percier UIS 027 Paris Cambrai Percier UIS 028 Paris Gironde SCI Château Parly 2 Percier UIS 081 Modane Valfréjus	
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)	
	Directeur Acquisitions Corporate et Participations	GE Real Estate France SARL	
Membre du Comité d'engagements et d'arbitrage	BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE		

Mandats	Nature	Société
<b>FONCIÈRE DES RÉGIONS, représentée par M. Marc HENRION (Suite)</b>		
	Membre du Comité d'Audit et des Comptes	BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE
	Membre du Comité d'orientation et d'études spécifiques	BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE
<b>CARDIF ASSURANCE VIE</b>		
Année 2008	Président	NATIO RETRAITE SAS
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA (depuis le 19/02/2008)
	Administrateur (SICAV)	CARDIF CONVERTIBLES EUROPE CARDIF OBLIGATIONS EUROPE VALTITRES VALTITRES 4 CARDIF INDEX EUROPE CARDIF OBLIGATIONS INTERNATIONALES VALRETRAITE 1 CARDIF ACTIONS DYNAMIQUES CARDIF TRESORERIE
	Gérante	ASNIERES 1 SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE BEAUSEJOUR SCI BNP PARIBAS PIERRE I SCI BNP PARIBAS PIERRE II SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE BOULEVARD MALESHERBES SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE BOULOGNE CENTRE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE BOULOGNE NUNGESSER 104 106 RUE DE CAMBRONNE CARDIMMO SCI RESIDENCE LE CHATELARD COROSA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE COURBEVOIE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DÉFENSE ÉTOILE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DÉFENSE VENDOME SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE ÉTOILE SCI ÉTOILE DU NORD SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE IMMEUBLE DEMOURS

**Mandats****Nature****Société****CARDIF ASSURANCE VIE (Suite)**

100 RUE LAURISTON  
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE  
LEVALLOIS 2  
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE MALESHERBES-  
COURCELLES- CIMACO  
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE RUE  
MEDERIC  
SCI RUE MOUSSORGSKI  
SCI ODYSSEE  
PARIS COURS DE VINCENNES  
PANTIN LES MOULINS  
8 10 PLACE DU COMMERCE  
SCI PORTE D'ASNIERES  
SNC LES RESIDENCES SCI  
RUEIL CAUDRON RUEIL ARIANE  
6 SQUARE FOCH  
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE  
SURESNES 3  
VALEUR PIERRE EPARGNE  
14 RUE VIVIENNE

**CARDIF ASSURANCE VIE  
représentée par  
Madame Nathalie ROBIN**

Année 2008	Représentante permanente de CARDIF ASSURANCE VIE membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA (à compter du 19 février 2008) FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Censeur	REPM GERER
Année 2007	Censeur	REPM GERER
Année 2006	Censeur	COMADIM GERER
Année 2005	Censeur	COMADIM

**Monsieur Pierre LATROBE**

Année 2008	Président du Conseil d'administration Membre du Conseil de surveillance	UNION + FONCIÈRE DES RÉGIONS SA ATRIA CAPITAL PARTENAIRES INEA
Année 2007	Président du Conseil d'administration Administrateur Membre du Conseil de surveillance	UNION + MK2 SA FONCIÈRE DES RÉGIONS SA ATRIA CAPITAL PARTENAIRES INEA

Mandats	Nature	Société
<b>Monsieur Pierre LATROBE</b>		
<b>(Suite)</b>		
Année 2006	Président du Conseil d'administration	UNION +
	Administrateur	MK2 SA BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE (jusqu'au 23/10/2006)
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIÈRE DES RÉGIONS SA (à partir du 23/10/2006) ATRIA CAPITAL PARTENAIRES Irelia
Année 2005	Président du Conseil d'administration	UNION +
	Administrateur	MK2 SA BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE
	Membre du Conseil de surveillance	ATRIA CAPITAL PARTENAIRES
	Vice Président et Membre du Conseil de surveillance	Compagnie de Finance pour l'Industrie
<b>Monsieur Jean LUCHET</b>		
Année 2005 à 2008	Président Directeur Général	SOCIÉTÉ HOTELIER DES PLATANES (jusqu'au 31/05/2007)
	Représentant permanent de SODETIS, Administrateur	SOCIÉTÉ HOTELIERE DES PLATANES (jusqu'au 4/4/2005)
	Président	COMPAGNIE EUROPÉENNE DE PATRIMOINE IMMOBILIER ET HOTELIER CEPIH SAS (jusqu'au 26/06/2008) CREATION, ORGANISATION ET DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES CREORD SAS (jusqu'au 26/06/2008)
	Gérant	SCI ROISSY ORLEANS (jusqu'au 17/03/2008)

### 4.3.2.5 Curriculum Vitæ des mandataires sociaux

#### Yan PERCHET

Adresse professionnelle : 30 Avenue Kléber 75116 PARIS

Yan Perchet, né le 13 août 1953, est ingénieur de l'Ecole Centrale de Paris et architecte DPLG. En poste à la banque d'affaires Lazard Frères de 1994 à 2005, dont il était associé-gérant depuis 1998, Yan Perchet a une parfaite connaissance du monde de l'immobilier : il est en effet intervenu dans de nombreuses opérations financières ayant notamment pour cadre les sociétés immobilières cotées.

Depuis mai 2005, Yan Perchet a rejoint le Groupe Foncière des Régions en qualité de Président Exécutif de Foncière des Murs.

#### Christophe KULLMANN

Adresse professionnelle : 30 Avenue Kléber 75116 PARIS

Christophe Kullmann est président du Directoire de Foncière des Régions depuis 2001. Il est notamment à l'origine du développement de Foncière des Régions, première foncière Bureaux en Europe avec un patrimoine immobilier de 9,3 milliards d'euros (part du groupe) au 31 décembre 2009.

Agé de 44 ans, Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier.

Il a notamment assuré la direction financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec la foncière Gécina, dont il prend la direction financière.

En 2000, il rejoint Batipart, holding familial de Charles Ruggieri, président-fondateur de Foncière des Régions en tant que secrétaire général.

### **Charles RUGGIERI**

Adresse professionnelle : 46 Avenue Foch 57000 METZ

Charles Ruggieri est né le 16 janvier 1948 en Italie. Docteur en droit, il est le président fondateur de Batipart, holding familial créé en 1988. Après une scolarité à Thionville et des études universitaires à Strasbourg, toutes ses activités professionnelles ont été centrées sur le logement, la valorisation immobilière et les services connexes à l'immobilier.

Entré en 1970 dans le secteur immobilier de la sidérurgie, il en assure la responsabilité jusqu'à la privatisation d'Immobilière Batibail, filiale dédiée à cette activité, dont il organise la mise en Bourse. Il est appelé à en prendre la Présidence en 1986. En 1999, après avoir profondément transformé cette société en déplaçant son centre de gravité vers l'immobilier haussmannien, il mène à bien sa fusion avec Gécina, première société foncière française.

Pendant la même période, il entreprend le redéploiement au plan national de Foncière des Régions, cotée au Second Marché. Il développe un partenariat actif avec de grands institutionnels de la place de Paris, notamment dans le domaine d'externalisation des actifs, valorisant ainsi l'expérience historique du Groupe.

Il contribue, en 2005, au rapprochement de Foncière des Régions et de Bail Investissement Foncière, ainsi qu'à la création de Foncière des Murs, de Foncière Développement Logements et de Foncière Europe Logistique. En 2007, Charles Ruggieri est à l'origine du rapprochement avec Beni Stabili, première société immobilière italienne cotée.

A ce jour, le patrimoine part du Groupe de Foncière des Régions représente 9,3 milliards d'euros.

Charles Ruggieri assure la Présidence du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2001, aux côtés de Leonardo Del Vecchio qui en assure la Vice Présidence.

Parallèlement, il entreprend la création d'une branche d'activité tournée vers les personnes âgées dépendantes avec, en 2001, la reprise de Finagest, en 2003, la création de Suren et la reprise de Medidep en 2005. Associé à de grands institutionnels, il crée ainsi le premier opérateur privé de maisons de retraites en France, le groupe Korian.

Charles Ruggieri a, par ailleurs, développé le Groupe Batigère, groupe immobilier à vocation sociale qu'il a dirigé de 1985 à 1995. Ce groupe, propriétaire de 6 000 logements sociaux en 1985 détient aujourd'hui 64 000 logements HLM dans le Grand Est, à Paris et Lyon.

Il exerce les fonctions de membre du conseil de surveillance de Foncière des Murs depuis le 30 novembre 2004.

### **Sébastien PEZET, représentant permanent de GENERALI VIE**

Adresse professionnelle : 7 Boulevard Haussmann 75009 PARIS

Sébastien Pezet, né le 19 août 1975, 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 en tant qu'Asset Manager. En 2008, il est nommé Responsable de la gestion d'actifs au sein de Generali Immobilier.

### **Nathalie ROBIN, représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE**

Adresse professionnelle : 4 Rue des frères Caudron 92858 RUEIL MALMAISON CEDEX

Nathalie Robin, née le 19 novembre 1962 est titulaire d'un DESS de Droit Immobilier et exerce les fonctions de Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurance (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.

### **Philippe DEPOUX, représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES**

Adresse professionnelle : 7 Boulevard Haussmann 75009 PARIS

Philippe Depoux, né le 27 octobre 1961, est titulaire d'un diplôme DESCAF de l'Ecole Supérieure de Commerce de Rouen et exerce actuellement les fonctions de Directeur de l'Immobilier du Groupe Générali France.

De 1986 à 1988 il exerce les fonctions de Chargé de Crédits Promoteurs au sein de la Banque La Henin.

Puis de 1988 à 1990 il est responsable du Service Immobilier à la banque Mitsubishi.

Ensuite de 1990 à 1999 il est responsable des Ventes et Acquisitions au sein de la Direction Immobilière de Gan.

Par ailleurs de 1999 à 2001, il est directeur des Ventes, Acquisitions & Expertises chez Immobilière FINAMA.

Par la suite de 2001 à 2004, il est directeur des Ventes & Acquisitions chez Axa Reim France et de 2004 à 2005, il est Global Head of Investments chez Axa Reim.

De 2006 à novembre 2008 il exerce les fonctions de Directeur Général Délégué & Chief Operating Officer chez Foncière Lyonnaise, une des principales foncières françaises cotées, spécialisés dans la détention et la gestion de grands ensembles immobiliers de bureaux.

Depuis novembre 2008, il est Directeur de l'immobilier pour le Groupe Generali France.

Il est Président de Generali Immobilier Gestion SAS et de Generali Immobilier Conseil.

### **Françoise DEBRUS**

Adresse professionnelle : 30-32 Boulevard de Vaugirard 75015 PARIS

Françoise DEBRUS, née le 19 avril 1960, est diplômée de l'Ecole 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 Predica le 2 mars 2009 en qualité de directeur des investissements.

### **Emeric SERVIN, représentant permanent de PREDICA**

Adresse professionnelle : 50/56 rue de la Procession 75724 PARIS CEDEX 15

Emeric SERVIN, né le 16 avril 1949, occupe les fonctions de Responsable des Placements Immobiliers de PREDICA depuis 1989. A ce titre, il est en charge de l'élaboration de la politique immobilière annuelle des placements immobiliers et en assure la mise en œuvre stratégique. Titulaire d'un DESS de droit et d'un CESA Finances, il a débuté en qualité de Responsable de Programmes au sein de la société de promotion immobilière Groupe Compagnie La Hénin, puis en qualité d'Attaché de Direction à la direction financière de Cogefimo/Banque La Hénin, et a occupé les fonctions de Responsable immobilier au sein de La Mondiale et CDC.

Il est gérant des SCI filiales de PREDICA, président ou administrateur des SA immobilières, également filiales de PREDICA, membre du Conseil de surveillance de deux SCPI. Il est également représentant de PREDICA aux Conseils de Surveillance de plusieurs sociétés foncières cotées.

### **Marc HENRION, représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS**

Adresse professionnelle : 30 Avenue Kléber 75116 PARIS

Né en 1950, MBA INSEAD, IEP Paris, DESS de droit, Master Urbanisme IEP Paris, Marc Henrion a été, de 1990 à 2000, successivement Directeur Général et Président des sociétés de crédit-bail immobilier Cofracomi et Cofrabail (groupe GFF), Sicomi Rhône Alpes, Bail Immo Nord (groupe Crédit Mutuel Nord Europe) et Sicomi Grand Sud Ouest.

Il a intégré en 2001 le groupe General Electric à Paris, où il a occupé des postes de directions immobilières chez GE Real Estate France en tant que Directeur du crédit-bail immobilier et des actifs financiers puis Directeur des acquisitions corporate et des participations. A ce titre, il a été Président d'ISM, de GECFIE, Directeur Général et administrateur d'IPBM SA, société cotée de statut SIIC, administrateur de Sophia GE, Sophia Bail et membre du conseil de surveillance de Foncière des Régions.

Marc Henrion a rejoint le groupe Foncière des Régions en mars 2007, pour y prendre la direction de la branche



d'activité dédiée à la logistique. A ce titre, il a été notamment Président de FEL Gestion, gérant commandité de Foncière Europe Logistique.

Il est actuellement Directeur des Participations Financières et Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne.

Il fait profiter la Société de ses compétences et de son expérience de l'immobilier d'entreprise.

#### **Pierrick LOUIS, représentant permanent de PACIFICA**

Adresse professionnelle : 8-10 Boulevard Vaugirard  
75274 PARIS CEDEX 15

Agé de 46 ans, Pierrick LOUIS occupe les fonctions de Responsable trésorerie et placements de PACIFICA depuis avril 2002. Ingénieur agro-économiste, diplômé d'expertise comptable, il a successivement occupé les fonctions de chargé d'affaires entreprises et de trésorier d'une banque régionale cotée.

Responsable de la gestion des actifs de PACIFICA depuis 8 ans, dont l'allocation immobilière.

#### **Maurice MISCHLER, représentant permanent de ACM VIE**

Adresse professionnelle : 34 Rue du Wacken 67000 STRASBOURG

Né le 26 janvier 1949, M. Maurice MISCHLER, est diplômé de la Faculté de Droit de Strasbourg et de l'Ecole Nationale des Impôts de Clermont Ferrand. Après avoir exercé les fonctions d'inspecteur des impôts de 1975 à 1980, il a rejoint la Fédération du Crédit Mutuel d'Alsace, Lorraine et Franche-Comté pour créer le Service Fiscal destiné aux caisses locales. De 1990 à 1996, il a été responsable du Service Fiscal du Groupe Crédit Mutuel Centre Est Europe à Strasbourg. Depuis 1997, il est en charge de la Direction fiscale du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel, de la branche assurance de protection juridique et de l'activité recouvrement/contentieux. Spécialiste du droit fiscal et du droit des affaires, Maurice MISCHLER a acquis une grande expérience dans le domaine des opérations de création, fusion, acquisition et restructuration de sociétés.

Il est représentant des ACM VIE SA au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs depuis le 24 décembre 2008.

#### **Pierre LATROBE,**

Adresse professionnelle : ATRIA 61 Rue de Monceau  
75008 PARIS

Pierre LATROBE, né le 4 août 1944, a réalisé toute sa carrière au CIC où il fût, Directeur de succursale, Directeur de Marketing, Directeur du réseau et Directeur des Grands Comptes- Grandes Entreprises et Investisseurs Institutionnels.

#### **Jean LUCHET,**

Adresse : 400 Venedey, Hameau de Bayonne 26230 GRIGNAN.

Jean LUCHET, né le 12 juin 1944, 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), il a rejoint ACCOR en 1987, jusqu'en Juillet 2008, date à laquelle il a pris sa retraite. Il a été chargé de la définition et de la mise en oeuvre de la politique d'externalisation des actifs hôteliers de Accor.

#### **3.3.2.6. Condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années**

À la connaissance de la société, aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre des membres actuels du Conseil de Surveillance et de direction sauf GENERALI VIE qui a fait l'objet d'une sanction de l'ACAM en juillet 2009.

#### **3.3.2.7. Faillite, mise sous séquestre au cours des cinq dernières années**

À la connaissance de la société, aucun des membres actuels des organes de surveillance ou de direction n'a été associé à une mise sous faillite, mise sous séquestre

ou liquidation au cours des 5 dernières années en tant que membres du Conseil de Surveillance ou de direction.

### 3.3.2.8. Incrimination et/ou sanction publique officielle contre les membres des organes de Surveillance ou de Direction

À la connaissance de la société, aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre un des membres actuels du Conseil de Surveillance ou de direction par des autorités statutaires ou réglementaires, à l'exception de la Société Generali Vie (anciennement La Fédération Continentale) qui a fait l'objet d'une sanction pécuniaire d'un montant de 300.000 euros (trois cents mille euros).

### 3.3.2.9. 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.

## 3.4. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

A partir de 2006, des jetons de présence ont été versés aux membres du Conseil de Surveillance et des comités selon les montants suivants :

### 3.4.1. CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Attribution au Président d'une somme fixe annuelle de 3 000 € ;
- Attribution à chaque membre (hors Président) d'une somme fixe individuelle annuelle d'un montant de 1 500 € ;
- Attribution d'une somme d'un montant de 400 € à chaque membre pour chaque participation effective aux réunions du Conseil.

### 3.4.2. COMITÉ D'AUDIT ET COMITÉ D'INVESTISSEMENT

- Attribution au Président du Comité d'une somme fixe annuelle de 1 000 € ;
- Attribution d'une somme de 300 € pour chaque membre pour chaque participation effective aux réunions du Comité.

Par ailleurs, les membres du Conseil ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacements engagés en vue d'assister aux réunions desdits Conseils et Comités.

## 3.5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 3.5.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement
Titulaires	Grant Thornton 100 rue de Courcelles – 75017 Paris représenté par Monsieur Laurent Bouby	15 juin 1999 Renouvelé le 6 Avril 2005	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2010
	Cabinet Mazars 61 Rue Henry Regnault – 92400 Courbevoie représenté par Monsieur Denis Grison	30 novembre 2004 Renouvellement le 8 avril 2010	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2015
	Conseil Audit et Synthèse 5 rue Alfred de Vigny 75008 Paris représenté par Madame Sophie Duval	24 avril 2007	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 21 décembre 2012
Suppléants	Monsieur François Pons 100 rue de Courcelles 75017 Paris	15 juin 1999 Renouvelé le 6 Avril 2005	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2010
	Monsieur Cyrille Brouard 61 Rue Henry Regnault – 92400 Courbevoie	06 avril 2005 Renouvellement le 8 avril 2010	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2015
	Conseil Audit Commissariats 40 Avenue Hoche 75008 PARIS	24 avril 2007	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 21 décembre 2012

### 3.5.2. RÉMUNÉRATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La rémunération des commissaires aux comptes présentée ci-dessous correspond aux honoraires des commissaires aux comptes comptabilisés en 2007, 2008 et 2009 pour le groupe Foncière des Murs.

Montant en K€	Grant Thornton			Mazars			Conseil Audit et Synthèse			IREC		
	2009	2008	2007	2009	2008	2007	2009	2008	2007	2009	2008	2007
<b>AUDIT</b>												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
– société mère	99,8	88,9	153,1	184,0	187,1	333,0	160,3	211,0	128,3	5,7	3,0	10,9
– filiales intégrées globalement				264,4	263,0	370,0						
Missions accessoires												
<b>Sous-Total</b>	<b>99,8</b>	<b>88,9</b>	<b>153,1</b>	<b>448,4</b>	<b>450,1</b>	<b>703,0</b>	<b>160,3</b>	<b>211,0</b>	<b>128,3</b>	<b>5,7</b>	<b>3,0</b>	<b>10,9</b>
Prestations juridiques, fiscales et sociale												
Autres prestations												
<b>Sous-Total</b>												
<b>TOTAL</b>	<b>99,8</b>	<b>88,9</b>	<b>153,1</b>	<b>448,4</b>	<b>450,1</b>	<b>703,0</b>	<b>160,3</b>	<b>211,0</b>	<b>128,3</b>	<b>5,7</b>	<b>3,0</b>	<b>10,9</b>

## 4. RESPONSABLE DU DOCUMENT

### 4.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT

Monsieur Yan Perchet  
Président de FDM Gestion  
Gérant Commandité

### 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, incluant le rapport financier annuel 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 le rapport de gestion 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 émis le 24 mars 2010 figurant :

- page 141 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2009 qui contient une observation;
- page 164 pour le rapport général sur les comptes sociaux de l'exercice 2009;
- page 166 pour le rapport spécial sur les conventions réglementées et page 92 pour le rapport sur le contrôle interne relatifs à l'exercice 2009.

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> avril 2010  
Monsieur Yan PERCHET  
Président de FDM GESTION  
Gérant commandité  
Personne responsable de l'information financière

## **5. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art.221-1-1 du règlement général de l'AMF)**

### **5.1. PUBLICATIONS DU BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES (BALO)**

2 mars 2009 : Publication de l'avis de réunion valant convocation à l'Assemblée Générale du 8 avril 2009  
23 mars 2009 : Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale du 8 avril 2009  
22 avril 2009 : Publication des droits de vote  
20 mai 2009 : Publication des comptes définitifs au 31 décembre 2008 approuvés par l'Assemblée Générale du 8 avril 2009  
3 mars 2010 : Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2010  
22 mars 2010 : Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2010

### **5.2. PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF**

#### **5.2.1. RAPPORT ANNUEL, DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET PROSPECTUS AMF**

30 mars 2009 : Document de référence 2008

### **5.3. PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE FONCIÈRE DES MURS ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr))**

#### **5.3.1. Communiqués de presse**

18 février 2009 : Résultats annuels 2008  
2 mars 2009 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale du 8 avril 2009  
2 mars 2009 : Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale du 8 avril 2009  
30 avril 2009 : Publication du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2009  
4 mai 2009 : Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2009  
25 mai 2009 : Rectificatif au descriptif du programme de rachat d'actions publié le 4 mai 2009  
24 juin 2009 : Cessions du 1<sup>er</sup> semestre 2009  
15 juillet 2009 : Résultats semestriels 2009  
15 juillet 2009 : Bilan semestriel du contrat de liquidité  
5 novembre 2009 : Publication du chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009  
7 janvier 2010 : Bilan semestriel du contrat de liquidité  
10 février 2010 : Résultats annuels 2009  
3 mars 2010 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale du 8 avril 2010  
4 mars 2010 : Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale du 8 avril 2010

#### **5.3.2. Rapport annuel, document de référence et prospectus AMF**

2 avril 2009 : Document de référence 2008

#### **5.3.3. Publications diverses**

18 février 2009 : Présentation aux analystes – résultats annuels 2008  
15 juillet 2009 : Présentation analystes – résultats semestriels 2009  
10 février 2010 : Présentation Analystes – résultats annuels 2009

# TABLES DE CONCORDANCE ET 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) 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	§4.1 p. 233
1.2. Déclarations des personnes responsables	§4.2 p. 233
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1. Noms et adresses	§3.5.1 p. 232
2.2. Démissions / non renouvellements	§3.5.1 p. 232
2.3. Rémunérations	§3.5.2 p. 232
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées	§4.2 p. 24, §5 p. 26, p. 96 à 103
3.2. Périodes intermédiaires	N/A
<b>4. Facteurs de risques</b>	
4.1. Risques de marché	§6.1 p. 34 à 36
4.2. Risques liés à l'exploitation de la société	§6.2 p. 36
4.3. Risques liés à l'environnement	§3.4.3 p. 38
4.4. Autres risques	§6.2 à 6.8 p. 36 à 38 ; § 5.2.14 p. 112
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1. Histoire de la société	§2.1 p. 193
5.1.1. Raison et nom de la Société	§1.1.1 p. 177
5.1.2. Lieu et n° d'enregistrement de la Société	§1.1.4 p. 177
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de la Société	§1.1.5 p. 177
5.1.4. Siège social et forme juridique de la Société	§1.1.3 et 1.1.2 p. 177
5.1.5. Développements de l'activité de la Société	§1 p. 104
5.2. Investissements	
5.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice	§2.1 p. 5 ; §1 p. 104
5.2.2. Principaux investissements en cours	N/A
<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1. Principales activités	§1 p. 4
6.1.1. Opérations effectuées par la Société durant l'exercice	§2.1 p. 5
6.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	N/A
6.2. Principaux Marchés	§2.2 p. 5 à §2.5 p. 16
6.3. Evènements exceptionnels	N/A
6.4. Dépendance	N/A
6.5. Position concurrentielle	§10.6 p. 73
<b>7. Organigramme</b>	
7.1. Description du Groupe	p. 195 à 196
7.2. Liste des filiales importantes	§10.1 p. 68
<b>8. Propriétés immobilières</b>	
8.1. Immobilisations corporelles importantes	§2.2.2 p. 6 ; § 2.3.2 p. 10 ; §2.4.2 p. 12 ; §2.5.2 p. 16
8.2. Questions environnementales	§9 p. 63
<b>9. Renseignements de caractère général</b>	
9.1. Situation financière	§5 p. 26
9.2. Résultat d'exploitation	§4.1 p. 124 ; §4.1 p. 155

<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1. Capitaux de l'émetteur	p. 101 ; § 1.2 p. 182
10.2. Flux de trésorerie	§5.1.6 p. 28
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	§3.4 p. 116 à p. 121
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	§3.4.1.3 p. 118
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	§10.2 p. 72
12. Information sur les tendances	
12.1. Principales tendances	§10.4 p. 72
12.2. Événements	§10.3 p. 72
<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	§8.6 p. 46 ; §1.1.1 p. 80
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	§6.7.2 p. 39
<b>15. Rémunération et avantages</b>	
15.1. Rémunération et avantages versés	§8.6 p. 48 ; §7.4 p. 133 ; §9 p. 138
15.2. Montants provisionnés	N/A
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1. Date d'expiration du mandat	§3.3.1 p. 196
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	§10.5 p. 72 ; §9 p. 138
16.3. Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	§1.2 p. 83
16.4. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§1 p. 79 à 84
<b>17. Salariés</b>	
17.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§9.2 p. 65
17.2. Participations et stock options	§7 p. 44
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	§1.3 p. 191
18.2. Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	§1.3 p. 191
18.3. Contrôle	§1.3 p. 191
18.4. Accord entraînant un changement de son contrôle	N/A
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	§10.5 p. 72 ; §9 p. 138
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1. Informations financières historiques	p. 96
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	p. 97 à p. 103 ; p. 143 à p. 146
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	§3.5 p. 232
20.5. Date des dernières informations financières	p. 96
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	p. 96

20.7.	Politique de distribution de dividendes	§8.2 p. 46
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	§3.3.2.6, 3.3.2.7, 3.3.2.8 p. 230 et 231
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
<b>21.</b>	<b>Informations complémentaires</b>	
21.1.	Capital social	§1.2 p. 182
21.2.	Actes constitutifs et statuts	p. 178 à p. 182
<b>22.</b>	<b>Contrats importants</b>	§ 2.2 p. 5 à § 2.5 p. 16
<b>23.</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	N/A
<b>24.</b>	<b>Documents accessibles au public</b>	§5 p. 234
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b>	§10 p. 139



# TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

## Nature de l'information

1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2009	p 3
2.	Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	p 33
3.	Comptes consolidés au 31 décembre 2009	p 97 à p 140
4.	Honoraires des Commissaires aux Comptes	p 232
5.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	p 141
6.	Comptes sociaux au 31 décembre 2009	p 143 à p 163
7.	Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	p 164
8.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes relatif aux conventions visées à l'article L 226-10 du Code de Commerce	p 166
9.	Rapport du Président du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	p 79
10.	Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de Commerce, sur le rapport du président du conseil de surveillance	p 92
11.	Attestation du Rapport Financier Annuel	p 233

# TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

## Nature de l'information

1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2009	p 3
2.	Rapport complémentaire du gérant à l'Assemblée Générale mixte du 8 avril 2010	p 74
3.	Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale mixte du 8 avril 2010	p 78
4.	Rapport du Président du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	p 79
5.	Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de Commerce, sur le rapport du président du conseil de surveillance	p 92
6.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	p 141
7.	Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	p 164
8.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes relatif aux conventions visées à l'article L 226-10 du Code de Commerce	p 166
9.	Résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 8 avril 2010	p 168
10.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur l'augmentation de capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise	p 173
11.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction de capital social	p 175



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)

