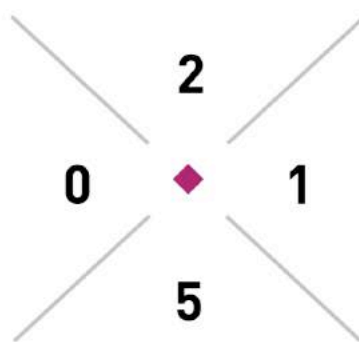


DOCUMENT  
DE RÉFÉRENCE



*Foncière  
des Murs*



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 mars 2016 sous le numéro D.16-0130, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

---

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2015

---

<b>CHIFFRES CLÉS</b>	<b>1</b>
<b>1 RAPPORT DE GESTION</b>	<b>3</b>
1.1 STRATÉGIE ET PERSPECTIVES	4
1.2 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES	5
1.3 PATRIMOINE	18
1.4 VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	20
1.5 RÉSULTATS FINANCIERS	25
1.6 FACTEURS DE RISQUES	32
1.7 ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2015	37
1.8 BOURSE, DIVIDENDE ET RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	41
1.9 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS	78
1.10 RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 AVRIL 2016	80
<b>2 DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>87</b>
2.1 "2/3 DE NOTRE PORTEFEUILLE SERONT CERTIFIÉS D'ICI FIN 2020"	88
2.2 LE PARTENARIAT, UN AVANTAGE STRATÉGIQUE DE LONG TERME	89
2.3 LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, LEVIER DE CRÉATION DE VALEUR DURABLE	96
2.4 PROMOUVOIR L'ESSOR DES TERRITOIRES	99
2.5 CAPITAL HUMAIN	102
2.6 PROMOUVOIR DES PRATIQUES LOYALES ET ÉTHIQUES	106
2.7 MESURE DE LA PERFORMANCE	107
2.8 VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT	116
<b>3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS</b>	<b>118</b>
3.1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015	119
3.2 ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	124
3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	157
3.4 COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015	158
3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	161
3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	180
3.7 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	181
3.8 RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 AVRIL 2016	184
3.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL	194
3.10 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION	195
3.11 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES DE LA SOCIÉTÉ RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE	197
<b>4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>198</b>
4.1 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 AVRIL 2016	199
4.2 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	201
4.3 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 LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES MURS	218

<b>5</b>	<b>RENSEIGNEMENTS ET GESTION</b>	<b>219</b>
5.1	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	220
5.2	PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	226
5.3	ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE	228
5.4	RESPONSABLE DU DOCUMENT	232
5.5	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART.221-1-1 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF)	233
5.6	RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS	234
	<b>TABLES DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE</b>	<b>237</b>

# CHIFFRES CLÉS

Foncière des Murs est une Société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation.

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

- externaliser leur patrimoine immobilier notamment dans les domaines de la santé, des commerces d'exploitation et principalement de l'hôtellerie avec la volonté de faire évoluer le patrimoine vers ce secteur et en accompagner le développement ;
- 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 actionariat institutionnel comprenant Foncière des Régions et les filiales assurance vie des groupes Crédit Agricole, Crédit Mutuel-CIC, BNP Paribas et Generali.

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

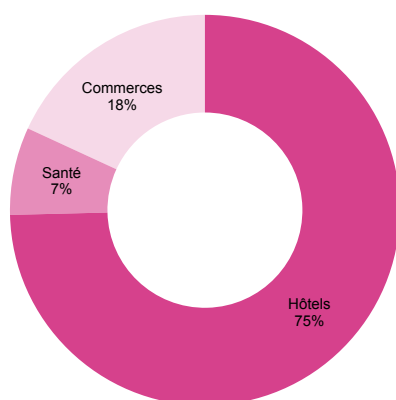
La classification sectorielle des portefeuilles reflète les secteurs de reporting suivis par le management de Foncière des Murs. Les secteurs sont au nombre de trois :

- Hôtellerie (AccorHotels, B&B, Pierre et Vacances, Club Med, NH Hotels, Motel One) ;
- Santé (Korian) ;
- Commerces d'exploitation (Quick, Courtepaille, Jardiland).

(en K€)	Exercice 2015	Exercice 2014
<b>Recettes Locatives part du groupe</b>	<b>185 369</b>	<b>179 029</b>
dont : Hôtellerie	133 293	125 782
Santé	15 142	16 518
Commerces d'exploitation	36 935	36 742

(en K€)	Exercice 2015	Exercice 2014
<b>Valeur du patrimoine part du groupe</b>	<b>3 208 851</b>	<b>2 965 286</b>
dont : Hôtellerie	2 394 152	2 132 315
Santé	232 880	235 470
Commerces d'exploitation	581 819	597 501

## Répartition globale du patrimoine part du groupe en valeur au 31/12/2015



CHIFFRES CLÉS

(en K€)	Exercice 2015	Exercice 2014
<b>Compte de résultat consolidé simplifié</b>		
Loyers nets	200 715	193 544
Coûts de fonctionnement nets	- 9 959	- 9 898
Variation nette des provisions et autres	- 33	275
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>190 723</b>	<b>183 921</b>
Résultat des cessions d'actifs	- 3 310	249
Résultat des ajustements de valeurs	93 190	55 242
Résultat de cession des titres	- 11	-
Résultat des variations de périmètre	- 1 982	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>278 610</b>	<b>239 412</b>
Résultat financier	- 48 799	- 123 120
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4 861	1 322
Résultat net avant impôts	<b>234 672</b>	<b>117 614</b>
Impôts	- 10 269	- 8 934
<b>Résultat net</b>	<b>224 403</b>	<b>108 680</b>
Part revenant aux minoritaires	- 20 055	- 10 971
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>204 348</b>	<b>97 709</b>

	Exercice 2015	Exercice 2014
<b>Données part du groupe</b>		
Résultat net récurrent (M€)	133,0	120,0
Résultat net récurrent (€ par action)	1,79	1,84
Résultat net part du groupe (€ par action)	2,76	1,50
Actif net réévalué Triple Net EPRA (M€)	1764,9	1 678,5
Actif net réévalué Triple Net EPRA (€ par action)	23,8	22,7
Actif net réévalué EPRA (M€)	1964,8	1 921,7
Actif net réévalué EPRA (€ par action)	26,5	25,9
Dividende <sup>(1)</sup> (€ par action)	1,55	1,55

(1) Dividende 2015 proposé à l'Assemblée Générale du 8 avril 2016

	Exercice 2015	Exercice 2014
<b>Nombre d'actions sur la période</b>		
Nombre d'actions à l'ouverture	74 103 963	64 223 435
Nombre d'actions créées par augmentation de capital	-	9 880 528
Nombre d'actions en fin de période	74 103 963	74 103 963
Nombre moyen d'actions	74 103 963	65 333 303

Note : nombre moyen d'actions autodétenues en 2015 : 2 471 (contre 3 871 en 2014)

(en K€)	Net 31/12/2015	Net 31/12/2014		Net 31/12/2015	Net 31/12/2014
<b>Bilan consolidé simplifié</b>					
<b>ACTIF</b>			<b>PASSIF</b>		
Actifs non courants	3 248 414	3 287 886	Capitaux propres	1 940 703	1 837 968
Actifs courants	402 452	47 688	Passifs non courants	1 657 315	1 542 798
Trésorerie	26 005	119 779	Passifs courants	78 853	74 587
<b>ACTIF</b>	<b>3 676 871</b>	<b>3 455 353</b>	<b>PASSIF</b>	<b>3 676 871</b>	<b>3 455 353</b>

**Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2015**

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2015 à 1 362 M€ en part du groupe, avec un taux moyen sur l'exercice de 3,32 % et une maturité moyenne de 6,7 ans. À cette même date, le taux de couverture active ressort à 93 %.

# 1 RAPPORT DE GESTION

<b>1.1</b>	<b>STRATÉGIE ET PERSPECTIVES</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES</b>	<b>5</b>
1.2.1	Evénements 2015	5
1.2.2	Portefeuille hôtellerie	6
1.2.3	Portefeuille santé	12
1.2.4	Portefeuille commerces d'exploitation	13
<b>1.3</b>	<b>PATRIMOINE</b>	<b>18</b>
1.3.1	Répartition géographique	18
1.3.2	Répartition des loyers	18
1.3.3	Echéancier des baux	19
1.3.4	Taux d'occupation	19
<b>1.4</b>	<b>VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ</b>	<b>20</b>
1.4.1	Expertises	20
1.4.2	Actif net réévalué (ANR) – format EPRA	24
<b>1.5</b>	<b>RÉSULTATS FINANCIERS</b>	<b>25</b>
1.5.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2015	25
1.5.2	Comptes individuels au 31 décembre 2015	28
<b>1.6</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>32</b>
1.6.1	Risques relatifs au secteur d'activité et à la stratégie de Foncière des Murs	32
1.6.2	Risques financiers	33
1.6.3	Risques juridiques, fiscaux, réglementaires, environnementaux et assurentiels	34
1.6.4	Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de Foncière des Murs	35
<b>1.7</b>	<b>ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>37</b>
1.7.1	Information sur le capital	37
1.7.2	Répartition du capital et des droits de vote	37
1.7.3	Déclarations de franchissement de seuils et déclarations d'intention	38
1.7.4	Evolution du capital au cours des cinq derniers exercices	38
1.7.5	Informations relatives à l'autocontrôle et au programme de rachat d'actions	38
1.7.6	Options de souscription ou d'achat d'actions de la société	39
1.7.7	Opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la Société	39
1.7.8	Tableau des délégations en cours	40
<b>1.8</b>	<b>BOURSE, DIVIDENDE ET RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>41</b>
1.8.1	Cours de bourse au 31 décembre 2015	41
1.8.2	Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	41
1.8.3	Distribution de dividende	42
1.8.4	Mandataires sociaux	42
<b>1.9</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS</b>	<b>78</b>
1.9.1	Organisation du groupe	78
1.9.2	Prises de participation	78
1.9.3	Résultats des filiales et participations	78
1.9.4	Activités de recherche et développement de la Société et de ses filiales	78
1.9.5	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	78
1.9.6	Informations sur les tendances	79
1.9.7	Opérations entre apparentés	79
1.9.8	Position concurrentielle	79
1.9.9	Conventions de l'article L. 225-102-1 dernier alinéa du Code de commerce	79
<b>1.10</b>	<b>RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 AVRIL 2016</b>	<b>80</b>

## 1.1. Stratégie et perspectives

Foncière des Murs, société foncière cotée sur le compartiment A du marché réglementé de Euronext à Paris ayant opté pour le statut SIIC, détient au 31 décembre 2015 un patrimoine composé de 561 actifs d'une valeur d'expertise totale de 3,5 Mds€ (3,2 Mds€ en part du groupe), répartis en France et en Europe avec 349 hôtels (dont 2 instituts de thalassothérapie et 5 villages de vacances), 27 résidences pour personnes âgées, 136 restaurants et 49 jardineries.

La stratégie de Foncière des Murs, première société foncière cotée dédiée principalement à la détention long terme de murs d'hôtels, s'appuie sur la conclusion de véritables partenariats avec des groupes de renom et/ou innovants, 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 des programmes de travaux prévus lors des transactions.

### Perspectives

La politique immobilière de la société vise à privilégier les investissements dans le secteur de l'Hôtellerie en Europe en accompagnant les locataires actuels dans leur développement et en nouant de nouveaux partenariats.



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

### 1.2.1. EVENEMENTS 2015

Foncière des Murs, leader dans l'hôtellerie, a connu une année 2015 dynamique, avec pour chantiers majeurs la poursuite de sa politique de rotation de son patrimoine et d'accompagnement de ses locataires, la poursuite du développement européen dans l'hôtellerie et le renforcement de sa structure financière. Sont à noter tout particulièrement :

#### Partenariat AccorHotels

Foncière des Murs et AccorHotels ont réaffirmé leur stratégie partenariale à travers de nouvelles négociations. Tout d'abord, un protocole portant sur la cession à AccorHotels de 46 hôtels situés dans des localisations non stratégiques a été signé pour 388,5 M€. Parallèlement, l'ensemble des baux AccorHotels initialement à échéance 2017/2018 a été renouvelé pour une période de 12 ans fermes.

Le renouvellement de ce partenariat démontre une nouvelle fois la pertinence et la dynamique de notre modèle, qui allie solutions immobilières adaptées et innovantes, visibilité des cash-flows et renforcement constant de la qualité du patrimoine.

#### Poursuite de l'accompagnement de B&B dans son développement européen

Foncière des Murs a poursuivi l'accompagnement de ses partenaires, notamment le groupe B&B Hôtels via l'acquisition de 4 hôtels en France pour 13,7 M€ via l'OPPCI B2 Hotel Invest dont un en région parisienne. Ces quatre hôtels sont assortis de baux de 12 ans fermes à loyer triple net, fixe et indexé.

22 hôtels B&B existants ont également été acquis en juin 2015 en Allemagne pour un montant de 131 M€ et sont loués au Groupe B&B dans le cadre de baux à loyer fixe triple net (échéances 2031 et 2034).

Enfin, 3 hôtels B&B en France (dont 2 en région parisienne) d'un montant total de 28,5 M€ ont été inaugurés. Ces hôtels sont loués via des baux de 12 ans fermes triple net.

Outre-Rhin, 3 hôtels B&B ont également été ouverts pour 13,7 M€ et 5 autres ouvriront en 2016.

Le renforcement de ce partenariat a permis à B&B de s'affirmer comme une locomotive du marché hôtelier européen et rentrer dans le top 5 des chaînes hôtelières en France avec une croissance de 10,5 % du nombre de chambres.

#### Motel One, nouveau partenaire en plein essor

Toujours dans cette optique de diversifier son portefeuille, Foncière des Murs a acheté en février 2 hôtels Motel One en Allemagne pour 36 M€ (34 M€ en quote-part Foncière des Murs) sous des baux à loyer fixe double net pour une durée de 20 ans.

En fin d'année, une VEFA a été signée pour le développement d'un Motel One à Paris Porte Dorée pour 35 M€ investis en partenariat à 50% avec la Caisse des Dépôts, soit 17,5 M€ en quote-part Foncière des Murs.

#### Premières acquisitions de FdM Management

Créée fin 2014, FdM Management a réalisé sa première acquisition en février de 9 hôtels en Allemagne pour 50 M€ (19 M€ en quote-part Foncière des Murs), convertis en Première Classe et sous contrat de management avec Louvre Hotels Group. FdM Management a acquis en octobre un hôtel Park Inn à Louvain pour 15,5 M€ (6,3 en quote-part Foncière des Murs). Cet hôtel est exploité sous contrat de management avec Rezidor.

Cette année aura également vu l'ouverture de l'hôtel Pullman à Roissy-CDG acquis en VEFA pour 55,2 M€ et sous contrat de gestion avec AccorHotels.

Au total, FdM Management a acquis pour 120 M€ d'actifs en 2015.

#### Renforcement de la structure financière

##### 332,5 M€ de nouveaux financements et 822,5 M€ de refinancements

Foncière des Murs a refinancé la quasi-totalité de ses échéances 2015, mais a également procédé à des refinancements pour bénéficier de l'attrait des marges actuelles. Les principaux financements et refinancements sont :

- Un placement privé de 200 M€ d'une maturité de 8 ans. Ce financement corporate est affecté au refinancement des dettes négociées en 2013/14 afin de diminuer le coût global de la dette.
- Un crédit de 75 M€ (70 M€ en part du Groupe), d'une maturité de 10 ans, dédié au financement de 22 B&B en Allemagne.
- Un refinancement de 700,3 M€ renégocié avec des banques et AXA, d'une maturité de 7,25 ans. Ce financement a été réalisé dans le but d'allonger la maturité, de baisser la marge et améliorer les conditions de financement de Foncière des Murs.
- Le refinancement d'un crédit de 29,2 M€ accordé par Oséo

##### 424,5 M€ de cessions et accords de cessions signés en 2015, 0,2% au-dessus des valeurs d'expertise

Au cours de l'année 2015, 8 actifs ont été cédés pour une valeur de 55 M€. Ces cessions ont concerné des hôtels AccorHotels et deux maisons de retraite. Par ailleurs, des accords de cessions ont été conclus sur 48 autres actifs pour un montant total de 369,5 M€.

## Accompagnement des locataires par le financement de travaux et d'extensions

En 2015, Foncière des Murs a poursuivi sa politique d'accompagnement de ses locataires en finançant :

- 11 M€ de travaux (dont 4,2 M€ sur le patrimoine AccorHotels et 5,2 M€ sur le patrimoine Club Med) ;
- 14,9 M€ de travaux décaissés dans le cadre de la construction en VEFA de plusieurs hôtels B&B en France ;
- 27,7 M€ de travaux décaissés dans le cadre de la construction en VEFA de plusieurs hôtels B&B en Allemagne

## 1.2.2. PORTEFEUILLE HÔTELLERIE

### 1.2.2.1. Marché de l'hôtellerie en France et en Belgique

#### En France

(Source : MKG)

En 2015 l'hôtellerie française a enregistré une troisième année de stagnation de ses performances, dans un contexte peu favorable au tourisme. Le taux d'occupation des hôtels s'est établi à 65,4% sur l'année, en léger retrait de 0,3 point par rapport à l'an dernier, quand le prix moyen a progressé de 0,5%, à 85,60 euros. L'évolution des deux indicateurs a permis au Revenu par chambre disponible (RevPAR) de se stabiliser à un niveau similaire à celui de l'an dernier : +0,1% en comparaison avec l'année 2014, pour un niveau de 56 euros.

Cette stabilité des performances s'observe également sur les catégories économique et moyen de gamme : -0,1% de RevPAR chacune. Malgré de fortes variations au cours de l'année et de nettes différences entre les territoires, l'hôtellerie haut de gamme & luxe dans son ensemble finit l'année avec une légère progression de son RevPAR : +1,2%, à travers un taux d'occupation stable sur l'année et un prix moyen en hausse de 1,2%. La croissance du haut de gamme a compensé la baisse du segment super-économique (-1% de RevPAR en 2015).

Une fois n'est pas coutume, les résultats nationaux ont cette année été soutenus par la progression de l'activité hôtelière en province. Il faut dire que Paris et l'Ile-de-France ont dû faire face en 2015 aux conséquences de deux vagues d'attaques terroristes. Ainsi, et pour la première fois depuis plusieurs années, le taux d'occupation des hôtels parisiens est passé sous la barre des 80%, enregistrant un recul de 3,4 points par rapport à l'an dernier. Malgré une amélioration de 0,4% du prix moyen, le recul de fréquentation a entraîné une chute de 3,7% du RevPAR dans la capitale. La baisse de l'indicateur est un peu moins marquée en Ile-de-France hors Paris (-2,6%), où l'activité dépend davantage du tourisme d'affaires, moins durablement touché par les questions sécuritaires.

A l'inverse, l'hôtellerie en province a terminé l'année avec une progression de 3,5% de RevPAR, tirée par l'amélioration de 0,7 point du taux d'occupation et de 2,3% du prix moyen. L'été a été positif, grâce notamment à la météo plus favorable et au décalage du calendrier du Ramadan en juillet. Plusieurs événements d'envergure ont aussi contribué aux bons résultats de certaines régions, comme la Marée du Siècle qui a attiré nombre de visiteurs en Bretagne (+5,1% de RevPAR dans la région sur l'année 2015), ou l'organisation du salon biennal Vinexpo à Bordeaux (+4,9% de RevPar dans la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes). La venue du roi saoudien sur la Côte d'Azur durant l'été a également été l'un des facteurs de la croissance de 6,8% du RevPAR en Provence-Alpes-Côte d'Azur. En revanche, le recul de 2,5% de l'indicateur en Normandie s'explique par une comparaison défavorable avec 2014, année du 50e anniversaire du débarquement et de l'organisation des Jeux Equestres. Mais la croissance de l'hôtellerie en régions a été ralentie par l'impact des attentats terroristes en fin d'année : tandis que les effets des attentats de janvier 2015 étaient restés circonscrits à Paris et à l'Ile-de-France, les conséquences des attaques du 13 novembre se sont faites ressentir sur l'ensemble du territoire, engendrant de nets reculs d'activité en novembre et décembre, et des effets se prolongeant début 2016.

#### En Belgique

(Source : MKG)

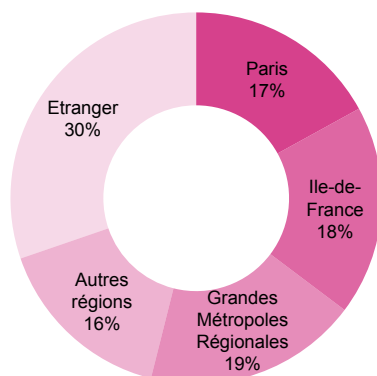
Malgré les menaces terroristes de fin d'année les performances de l'hôtellerie belge ont été dynamiques en 2015, avec un regain d'activité par rapport à 2014 sur les périodes estivales. Le RevPar a augmenté de 4,5% sur l'année, porté par la hausse du taux d'occupation à 73,8% en moyenne sur 12 mois (contre 73,1% de taux d'occupation moyen en 2014), tandis que les prix moyens ont augmenté à 95,3€ sur 2015 (+3,8% par rapport à 2014).

### 1.2.2.2. Présentation du portefeuille

Le portefeuille comprend 349 hôtels et est bien réparti tant en termes de gammes qu'en termes géographiques. L'activité hôtellerie a généré un chiffre d'affaires de 151,5 M€ en 2015 en part totale soit 133,3 M€ en part du Groupe, en baisse de 1% à périmètre constant sur un an.

#### Répartition géographique des hôtels en valeur au 31/12/2015 (2 394 M€ en part du Groupe)

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise du portefeuille hôtelier détenu par Foncière des Murs est de 2 394 M€ hors droits en part du Groupe, soit 2 700 M€ en part totale.



RAPPORT DE GESTION

La liste détaillée des actifs est la suivante :

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
AccorHotels	Ibis Styles	Paris Bercy	Paris	France	364
AccorHotels	Ibis Budget	Beaune	Beaune	France	68
AccorHotels	Ibis Budget	Mulhouse Dornach	Mulhouse	France	68
AccorHotels	Ibis Budget	Nimes Caissargues*	Caissargues	France	63
AccorHotels	Ibis Budget	Toulouse Matabiau	Toulouse	France	130
AccorHotels	Ibis Budget	Hotel Aubervilliers	Aubervilliers	France	257
AccorHotels	Ibis Budget	Hotel Clermont-Ferrand	Aubière	France	74
AccorHotels	Ibis Budget	Lesquin Aéroport*	Lesquin	France	75
AccorHotels	Ibis Budget	L'Isle-Adam	L'Isle-Adam	France	69
AccorHotels	Ibis Budget	Hotel Gennevilliers	Gennevilliers	France	120
AccorHotels	Ibis Budget	Thionville*	Yutz	France	72
AccorHotels	Ibis	Ibis Antibes Sophia*	Valbonne	France	99
AccorHotels	Ibis	Ibis Bordeaux Pessac*	Pessac	France	87
AccorHotels	Ibis	Ibis Limoges Nord*	Limoges	France	76
AccorHotels	Ibis	Ibis Marseille Bonneveine*	Marseille	France	88
AccorHotels	Ibis	Ibis Metz Nord*	Woippy	France	83
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris La Fayette	Paris	France	70
AccorHotels	Ibis	Ibis Toulouse Université*	Toulouse	France	86
AccorHotels	Ibis	Annecy C	Annecy	France	85
AccorHotels	Ibis	Archamps Pte Genève	Archamps	France	84
AccorHotels	Ibis	Blois Vallee M*	Blois	France	61
AccorHotels	Ibis	Bordeaux Aéro*	Mérignac	France	65
AccorHotels	Ibis	Bordeaux Lac 2	Bordeaux	France	116
AccorHotels	Ibis	Chartres Centre	Chartres	France	79
AccorHotels	Ibis	Le Mans Centre*	Le Mans	France	85
AccorHotels	Ibis	Limoges Centre	Limoges	France	68
AccorHotels	Ibis	Marseille Centre	Marseille	France	51
AccorHotels	Ibis	Metz Centre Cathédrale	Metz	France	79
AccorHotels	Ibis	Narbonne*	Narbonne	France	67
AccorHotels	Ibis	Nice Centre	Nice	France	199
AccorHotels	Ibis	Niort*	Niort	France	68
AccorHotels	Ibis	Orléans Nord Saran*	Saran	France	106
AccorHotels	Ibis	Paris Bastille Opéra	Paris	France	305
AccorHotels	Ibis	Paris Rungis	Rungis	France	121
AccorHotels	Ibis	Paris Versailles Parly 2	Le Chesnay	France	72
AccorHotels	Ibis	Rouen Centre Rive Droite	Rouen	France	88
AccorHotels	Ibis	Rouen Centre Rive Gauche	Rouen	France	80
AccorHotels	Ibis	Strasbourg Centre Petite France	Strasbourg	France	98
AccorHotels	Ibis	Strasbourg Centre Ponts Couverts	Strasbourg	France	244
AccorHotels	Ibis	Toulouse Aéro	Blagnac	France	88
AccorHotels	Ibis	Tours Nord*	Tours	France	60
AccorHotels	Ibis	Hyères Plage*	Hyères	France	96
AccorHotels	Ibis	Ibis Arras	Arras	France	63
AccorHotels	Ibis	Ibis Avignon Gare	Avignon	France	98
AccorHotels	Ibis	Ibis Bordeaux Gare	Bordeaux	France	80
AccorHotels	Ibis	Ibis Boulogne-sur-Mer*	Boulogne-sur-Mer	France	79
AccorHotels	Ibis	Ibis Fontainebleau	Fontainebleau	France	81
AccorHotels	Ibis	Ibis Grenoble Université*	Gières	France	81
AccorHotels	Ibis	Ibis Lourdes*	Lourdes	France	88
AccorHotels	Ibis	Ibis Lyon Part Dieu	Lyon	France	144
AccorHotels	Ibis	Ibis Marseille Prado	Marseille	France	116
AccorHotels	Ibis	Ibis Nancy Centre Gare	Nancy	France	82
AccorHotels	Ibis	Ibis Orléans Centre Gare	Orléans	France	67
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris Cambronne	Paris	France	523
AccorHotels	Ibis	Ibis Villepinte*	Roissy	France	124
AccorHotels	Ibis	Ibis Roissy Paris Nord 2	Roissy	France	134
AccorHotels	Ibis	Ibis Strasbourg Halles	Strasbourg	France	97
AccorHotels	Ibis	Ibis Thionville Yutz*	Yutz	France	65
AccorHotels	Ibis	Ibis Brussels Grd Place	Bruxelles	Belgique	184
AccorHotels	Ibis	Ibis Brussels Airport	Machelen	Belgique	96
AccorHotels	Ibis	Ibis Brugge Centrum	Brugge	Belgique	128
AccorHotels	Ibis	Ibis Antwerpen Centrum	Antwerpen	Belgique	150
AccorHotels	Ibis	Ibis Gent Opera	Gent	Belgique	134
AccorHotels	Ibis	Ibis Brussels Expo Atomium	Grimbergen	Belgique	81
AccorHotels	Mercure	Mercure Anemasse*	Gaillard	France	78
AccorHotels	Mercure	Mercure Le Havre Bassin*	Le Havre	France	96
AccorHotels	Mercure	Mercure Lille Aeroport*	Lesquin	France	215

\* Actifs AccorHotels sous promesse de ces

RAPPORT DE GESTION

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
AccorHotels	Mercure	Mercure Lille Le Royal	Lille	France	101
AccorHotels	Mercure	Mercure Reims Parc Expo*	Reims	France	101
AccorHotels	Mercure	La Grande Motte	La Grande Motte	France	117
AccorHotels	Mercure	Le Coudray*	Le Coudray Montceau	France	125
AccorHotels	Mercure	Lyon Lumière	Lyon	France	78
AccorHotels	Mercure	Paris La Défense	Nanterre	France	160
AccorHotels	Mercure	Paris Roissy*	Roissy-en-France	France	203
AccorHotels	Mercure	St-Quentin	Montigny-Le-Bretonneux	France	74
AccorHotels	Mercure	Mercure Angers Centre	Angers	France	84
AccorHotels	Mercure	Mercure Antibes Antipolis*	Valbonne	France	104
AccorHotels	Mercure	Mercure Strasbourg	Strasbourg	France	98
AccorHotels	Mercure	Mercure Tour Eiffel	Paris	France	405
AccorHotels	Mercure	Mercure Paris Porte St-Cloud	Boulogne-Billancourt	France	180
AccorHotels	Novotel	Novotel Aix Beaumanoir	Aix-en-Provence	France	102
AccorHotels	Novotel	Novotel Aix Pont L'arc	Aix-en-Provence	France	80
AccorHotels	Novotel	Novotel Geneve Aéroport	Ferney-Voltaire	France	80
AccorHotels	Novotel	Novotel Lille Valenciennes*	Rouvignies	France	80
AccorHotels	Novotel	Novotel Lyon Bron*	Bron	France	190
AccorHotels	Novotel	Novotel Lyon Nord	Dardilly	France	107
AccorHotels	Novotel	Novotel Maffliers*	Maffliers	France	99
AccorHotels	Novotel	Novotel Marseille*	Marseille	France	90
AccorHotels	Novotel	Novotel Mulhouse Sausheim*	Sausheim	France	77
AccorHotels	Novotel	Novotel Orléans Source*	Orléans	France	119
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Cergy	Cergy-Pontoise	France	191
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Créteil*	Creteil	France	110
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Gare Lyon	Paris	France	253
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Massy	Palaiseau	France	147
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Bagnolet*	Bagnolet	France	611
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Roissy	Roissy-En-France	France	201
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris St-Quentin	Magny-les-Hameaux	France	131
AccorHotels	Novotel	Novotel Rennes Alma	Rennes	France	103
AccorHotels	Novotel	Novotel Rouen Sud	St-Etienne-du-Rouvray	France	134
AccorHotels	Novotel	Novotel Saint Avold*	St-Avold	France	61
AccorHotels	Novotel	Novotel Strasbourg Halle	Strasbourg	France	98
AccorHotels	Novotel	Novotel Toulouse Compans	Toulouse	France	131
AccorHotels	Novotel	Bordeaux C Meriadeck	Bordeaux	France	137
AccorHotels	Novotel	Le Mans Est*	Le Mans	France	94
AccorHotels	Novotel	Lille Centre Pal Cong	Lille	France	104
AccorHotels	Novotel	Lyon La Part Dieu	Lyon	France	124
AccorHotels	Novotel	Nîmes Centre Atria	Nîmes	France	119
AccorHotels	Novotel	Paris Pont De Sèvres	Sèvres	France	131
AccorHotels	Novotel	Novotel Bordeaux Aeroport*	Mérignac	France	137
AccorHotels	Novotel	Novotel Dijon*	Marsannay-la-Côte	France	122
AccorHotels	Novotel	Novotel Lille Flandres	Lille	France	93
AccorHotels	Novotel	Novotel Metz Hauconcourt*	Hauconcourt	France	132
AccorHotels	Novotel	Novotel Bruxelles Grd Place	Bruxelles	France	136
AccorHotels	Novotel	Novotel Brussels Airport	Brussels	Belgique	209
AccorHotels	Novotel	Novotel Brugge Centrum	Brugge	Belgique	126
AccorHotels	Novotel	Novotel Gent Centrum	Gent	Belgique	117
AccorHotels	Novotel Atria	Novotel Atria Grenoble	Grenoble	France	118
AccorHotels	Novotel Atria	Novotel Atria Charenton	Charenton-le-Pont	France	133
AccorHotels	Novotel Atria	Novotel Atria Rueil	Rueil Malmaison	France	118
AccorHotels	Sofitel	Sofitel Lyon Bellecour	Lyon	France	164
AccorHotels	Sofitel	Sofitel Marseille*	Marseille	France	130
AccorHotels	Sofitel	Sofitel Toulouse Aero	Blagnac	France	100
AccorHotels	Sofitel	Porticcio*	Porticcio	France	98
B&B		Aix-en-Provence Pont de l'Arc	Aix-en-Provence	France	82
B&B		Alençon	Alençon	France	60
B&B		Angers 1	Angers	France	60
B&B		Angers 2	Angers	France	70
B&B		Annecy	Annecy	France	70
B&B		Aulnay sous Bois	Aulnay-sous-Bois	France	113
B&B		Auxerre 1	Auxerre	France	72
B&B		Dreux	Dreux	France	45
B&B		Auxerre 2	Auxerre	France	70
B&B		Avignon 1	Avignon	France	72
B&B		Evreux	Evreux	France	83
B&B		Avignon 2	Avignon	France	70
B&B		Evry Lisses 1	Evry Lisses	France	99
B&B		Avranches	Avranches	France	60

\* Actifs AccorHotels sous promesse de cession

RAPPORT DE GESTION

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
B&B		Bayonne	Bayonne	France	60
B&B		Evry Lisses 2	Evry Lisses	France	84
B&B		Beaune Nord	Beaune	France	70
B&B		Beaune Sud 2	Beaune	France	70
B&B		Fréjus	Fréjus	France	59
B&B		Beauvais	Beauvais	France	72
B&B		Belfort	Belfort	France	78
B&B		Fréjus Roquebrune	Fréjus Roquebrune	France	70
B&B		Freyming Merlebach	Freyming Merlebach	France	72
B&B		Besançon	Besançon	France	59
B&B		Goussainville	Goussainville	France	70
B&B		Béziers	Béziers	France	60
B&B		Grenoble Université	Grenoble Université	France	72
B&B		Blois	Blois	France	63
B&B		Bordeaux Bruges	Bordeaux Bruges	France	72
B&B		Herblay	Herblay	France	48
B&B		Bordeaux Lormont	Bordeaux Lormont	France	69
B&B		Bordeaux Mérignac	Bordeaux Mérignac	France	72
B&B		Bordeaux Sud	Bordeaux Sud	France	60
B&B		Hyères	Hyères	France	54
B&B		Boulogne-sur-Mer	Boulogne-sur-Mer	France	72
B&B		La Queue-en-Brie	La Queue-en-Brie	France	47
B&B		Bourges 1	Bourges	France	70
B&B		Brest Kergaradec	Brest Kergaradec	France	46
B&B		Brest Port	Brest Port	France	40
B&B		Brignoles	Brignoles	France	70
B&B		Brive-la-Gaillarde	Brive-la-Gaillarde	France	70
B&B		Caen Mémorial	Caen Mémorial	France	70
B&B		La Rochelle Angoulins	La Rochelle Angoulins	France	60
B&B		Calais Coquelles	Calais Coquelles	France	72
B&B		Le Havre 1	Le Havre	France	72
B&B		Calais Saint Pierre	Calais Saint Pierre	France	70
B&B		Chalon-sur-Saône Nord	Chalon-sur-Saône Nord	France	42
B&B		Chalon-sur-Saône Sud	Chalon-sur-Saône Sud	France	71
B&B		Le Havre 2	Le Havre	France	70
B&B		Chambéry	Chambéry	France	54
B&B		Chartres 1	Chartres	France	60
B&B		Le Mans Nord 1	Le Mans	France	70
B&B		Le Mans Nord 2	Le Mans	France	72
B&B		Le Mans Sud	Le Mans	France	60
B&B		Lens Noyelles Godault	Lens Noyelles Godault	France	72
B&B		Lille Lezennes	Lille Lezennes	France	70
B&B		Lille Seclin	Lille Seclin	France	81
B&B		Nantes Saint Herblain	Nantes Saint-Herblain	France	72
B&B		Nantes Saint Sébastien	Nantes Saint-Sébastien	France	70
B&B		Narbonne 1	Narbonne	France	63
B&B		Narbonne 2	Narbonne	France	71
B&B		Limoges 1	Limoges	France	70
B&B		Noisy-le-Grand	Noisy-le-Grand	France	70
B&B		Orange	Orange	France	57
B&B		Limoges 2	Limoges	France	61
B&B		Orgeval	Orgeval	France	72
B&B		Orléans	Orléans	France	61
B&B		Orly Chevilly-Larue	Orly Chevilly-Larue	France	86
B&B		Lorient Caudan	Lorient Caudan	France	70
B&B		Orly Rungis	Orly Rungis	France	94
B&B		Paray-le-Monial	Paray-le-Monial	France	70
B&B		Périgueux	Périgueux	France	60
B&B		Louveciennes	Louveciennes	France	81
B&B		Lyon Est Aéroport	Lyon Est Aéroport	France	70
B&B		Paris La Villette	Paris La Villette	France	162
B&B		Perpignan Sud	Perpignan Sud	France	61
B&B		Lyon Eurexpo	Lyon Eurexpo	France	91
B&B		Poitiers 1	Poitiers	France	70
B&B		Lyon Gambetta	Lyon Gambetta	France	114
B&B		Poitiers 2	Poitiers	France	72
B&B		Lyon Montplaisir	Lyon Montplaisir	France	95
B&B		Poitiers 3	Poitiers	France	76
B&B		Pontault-Combault	Pontault-Combault	France	47
B&B		Lyon saint Priest	Lyon saint Priest	France	72

RAPPORT DE GESTION

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
B&B		Quimper Nord	Quimper	France	62
B&B		Lyon Vénissieux	Vénissieux	France	137
B&B		Malakoff-Paris Parc des Expositions	Malakoff	France	233
B&B		Rennes Atalante Ouest Villejean Champeaux	Rennes	France	80
B&B		Marne la Vallée	Marne-la-Vallée	France	130
B&B		Rennes Cession Sévigné	Rennes	France	91
B&B		Rennes Saint Grégoire	Rennes	France	72
B&B		Rennes Chantepie Sud	Rennes	France	84
B&B		Roissy	Roissy	France	226
B&B		Marseille La Valentine	Marseille	France	84
B&B		Rouen Parc des Expositions	Rouen	France	60
B&B		Marseille Saumaty	Marseille	France	70
B&B		Rouen Saint-Étienne-du-Rouvray	Saint-Étienne-du-Rouvray	France	57
B&B		Maurepas	Maurepas	France	70
B&B		Metz Augny	Augny	France	60
B&B		Nancy Frouard 2	Frouard	France	71
B&B		Chartres 2	Chartres	France	70
B&B		Nancy Laxou	Laxou	France	70
B&B		Nantes Aéroport	Nantes	France	84
B&B		Nantes Centre	Nantes	France	60
B&B		Châteauroux 1	Châteauroux	France	70
B&B		Nantes La Beaujoire	Nantes	France	60
B&B		Nantes La Chapelle	Nantes	France	60
B&B		Châteauroux 2	Châteauroux	France	64
B&B		Cherbourg	Cherbourg	France	60
B&B		Saint-Brieuc	Saint-Brieuc	France	60
B&B		Cholet	Cholet	France	56
B&B		Saint-Étienne	Saint-Étienne	France	72
B&B		Clermont Gerzat 1	Clermont Gerzat	France	71
B&B		Saint-Malo Centre La découverte	Saint-Malo	France	46
B&B		Saint-Michel-sur-Orge	Saint-Michel-sur-Orge	France	70
B&B		Saint-Nazaire	Saint-Nazaire	France	72
B&B		Saint-Quentin	Saint-Quentin	France	54
B&B		Saint-Witz	Saint-Witz	France	42
B&B		Strasbourg Nord Artisan	Strasbourg	France	70
B&B		Strasbourg Nord Industrie	Strasbourg	France	72
B&B		Clermont Gerzat 2	Clermont Gerzat	France	63
B&B		Strasbourg Sud Geispolsheim	Geispolsheim	France	83
B&B		Clermont-le-Brézet	Clermont-le-Brézet	France	60
B&B		Strasbourg Sud Ostwald	Ostwald	France	70
B&B		Colmar	Colmar	France	70
B&B		Toulon La Seyne-sur-Mer	La Seyne-sur-Mer	France	72
B&B		Toulon Ollioules	Toulon Ollioules	France	70
B&B		Corbeil	Corbeil	France	47
B&B		Toulouse Centre	Toulouse	France	91
B&B		Toulouse Cité Espace	Toulouse	France	72
B&B		Tours Nord 1	Tours	France	61
B&B		Tours Nord 2	Tours	France	70
B&B		Creil Chantilly	Creil Chantilly	France	83
B&B		Tours Sud	Tours	France	72
B&B		Troyes Barberey	Troyes	France	64
B&B		Dieppe Saint-Aubin	Saint Aubin	France	72
B&B		Dijon Nord	Dijon	France	70
B&B		Dijon Sud 1	Dijon	France	72
B&B		Dijon Sud 2	Dijon	France	70
B&B		Troyes Saint-Parres	Troyes Saint-Parres	France	70
B&B		Valence Sud	Valence	France	79
B&B		Valence Nord	Valence	France	71
B&B		Vannes Est	Vannes	France	71
B&B		Douai Cuincy	Douai Cuincy	France	72
B&B		Villeneuve-Loubet Plage	Villeneuve-Loubet	France	70
B&B		Metz Jouy-aux-Arches	Jouy-aux-Arches	France	70
B&B		Villeneuve-Loubet Village	Villeneuve-Loubet	France	71
B&B		Metz Semécourt	Semécourt	France	70
B&B		Villepinte	Villepinte	France	91
B&B		Montélimar	Montélimar	France	70
B&B		Montlhéry	Montlhéry	France	50
B&B		Montpellier 1	Montpellier	France	70
B&B		Montpellier 2	Montpellier	France	72
B&B		Morlaix	Morlaix	France	61
B&B		Moulins	Moulins	France	72
B&B		Mulhouse Ile Napoléon	Mulhouse	France	70
B&B		Nancy Frouard 1	Nancy	France	73



## RAPPORT DE GESTION

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
B&B		Salon de Provence	Salon de Provence	France	83
B&B		Euraille	Lille	France	127
B&B		Valenciennes	Marly	France	83
B&B		B&B Porte de Choisy	Paris	France	VEFA
B&B		B&B Lyon Caluire	Caluire-et-Cuire	France	VEFA
B&B		B&B Porte des Lilas	Paris	France	VEFA
B&B		B&B Romainville	Romanville	France	VEFA
B&B		B&B Torcy	Torcy	France	VEFA
B&B		Ingolstadt	Ingolstadt	Allemagne	73
B&B		Hannover	Hannover	Allemagne	73
B&B		Köln	Köln	Allemagne	106
B&B		Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	78
B&B		Aachen	Aachen	Allemagne	78
B&B		Herne	Herne	Allemagne	78
B&B		Niederrad	Niederrad	Allemagne	148
B&B		München	München	Allemagne	127
B&B		Erlangen	Erlangen	Allemagne	100
B&B		Köln-Porz	Köln-Porz	Allemagne	104
B&B		Freiburg	Freiburg	Allemagne	80
B&B		Frankfurt-Nord	Frankfurt-Nord	Allemagne	100
B&B		Baden Airpark	Baden Airpark	Allemagne	85
B&B		Mainz	Mainz	Allemagne	92
B&B		Oberhausen	Oberhausen	Allemagne	102
B&B		Mannheim	Mannheim	Allemagne	100
B&B		Koblenz	Koblenz	Allemagne	100
B&B		Berlin-Potsdamer	Berlin-Potsdamer	Allemagne	92
B&B		Mülheim	Mülheim	Allemagne	VEFA
B&B		Erfurt	Erfurt	Allemagne	VEFA
B&B		Duisburg	Duisburg	Allemagne	VEFA
NH		NH Amsterdam	Amsterdam	Pays-Bas	232
Motel One		Motel One Frankfurt Niederrad	Francfort	Allemagne	271
Motel One		Motel One Berlin Mitte	Berlin	Allemagne	186
Club Med		Da Balaia	Da Balaia	Portugal	392
Pierre&Vacances		Sunparks De Haan	De Haan	Allemagne	529
Pierre&Vacances		Sunparks Oostduinkerke	Oostduinkerke	Allemagne	283
Pierre&Vacances		Sunparks Vielsalm	Vielsalm	Allemagne	367
Pierre&Vacances		Sunparks Kempense Meren	Mol	Allemagne	649
<b>TOTAL</b>					<b>34 104</b>

### 1.2.2.3. Partenariat avec AccorHotels

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

Des comités se tiennent régulièrement permettant aux parties :

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

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

#### Le groupe AccorHotels : chiffres clés

(Source : site internet AccorHotels)

Accorhotels est le premier opérateur hôtelier mondial et leader en Europe. Il est présent dans 92 pays avec plus de 3 700 hôtels et 500 000 chambres.

AccorHotels propose un portefeuille large et unique de marques complémentaires, allant du luxe à l'économique, reconnues et appréciées pour leur qualité de service à travers le monde : Sofitel, Pullman, MGallery, Novotel, Suite Novotel, Mercure, Ibis, Ibis Styles, Ibis Budget, HotelF1 et Thalassa sea & spa. Avec plus de 170 000 collaborateurs sous enseignes AccorHotels à travers le monde, le Groupe met au service de ses clients et partenaires son savoir-faire et son expertise acquis depuis près de 45 ans.

En juin 2015, Accor est devenu le groupe AccorHotels. Ce changement de nom enterrine le nouveau cap stratégique initié par Sebastien Bazin fin 2013 avec la scission d'Accor en deux entités stratégiques : HotelInvest pour la gestion du portefeuille immobilier et HotelServices, opérateur et franchiseur.

Le chiffre d'affaires d'AccorHotels s'est établi à 5,6 Mds€ sur l'année 2015, en augmentation de 2,9% à périmètre constant par rapport à 2014 (+1,9% sur la partie HotelInvest et 6,2% pour HotelServices). Le RevPAR global est en hausse de +2,3% sur l'année, porté par l'augmentation du taux d'occupation (+0,9 points) et du prix moyen (+1,1%).

#### 1.2.2.4. Partenariat avec B&B

Foncière des Murs détient au 31 décembre 2015, directement ou indirectement, 218 hôtels B&B, en France et en Allemagne valorisés à 883 M€.

Le partenariat entre Foncière des Murs et B&B a été initié dès 2011, avec l'acquisition de 18 hôtels en Allemagne.

Dans le cadre de ce partenariat, des projets de développement sont régulièrement étudiés, notamment dans le cadre de VEFA, comme les 6 hôtels actuellement en cours de construction.

#### Le groupe B&B : chiffres clés

(Source : site internet B&B)

La chaîne B&B Hôtels est née en 1989, en France, par le soutien d'investisseurs privés. Son développement est immédiat et continu grâce à l'efficacité de son concept novateur. En 1998, B&B Hôtels commence à opérer en Allemagne. La chaîne a été achetée par le groupe Carlyle en 2010. Ce fond d'investissement a pour objectif une expansion européenne de la chaîne par des investissements et notamment par le renouvellement des hôtels existants ainsi que par l'accélération des ouvertures de nouveaux hôtels en Europe. Marque bien connue dans le domaine de l'hôtellerie low-cost de qualité, le groupe B&B Hôtels possède, fin 2015, 233 hôtels en France, 75 établissements en Allemagne, 22 en Italie, 4 établissements en Espagne, 3 hôtels en Pologne, 1 au Maroc et 1 en République Tchèque.

En décembre 2015, le groupe Carlyle est entré en négociation exclusive avec PAI Partners pour céder B&B Hotels. Le montant de la transaction est estimé à environ 800 M€.

### 1.2.3. PORTEFEUILLE SANTÉ

#### 1.2.3.1. Présentation du marché des résidences pour personnes âgées

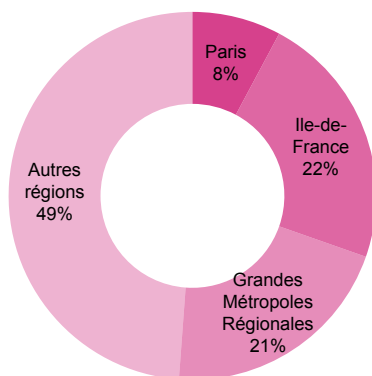
Le marché des murs de Santé bénéficie de fondamentaux très solides : vieillissement de la population, accroissement du nombre de personnes âgées dépendantes et diminution du nombre d'aidants potentiels, spécificité toujours plus grande compte tenu d'une médicalisation grandissante des prestations offertes.

#### 1.2.3.2. Présentation du portefeuille

Au 31 décembre 2015, le patrimoine Santé de Foncière des Murs est constitué de 27 actifs de type EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes), estimé par les experts indépendants à 233 M€.

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 ravalement de façade et de remplacement des fenêtres. Deux actifs, initialement loués par Korian, sont désormais loués à d'autres exploitants après cession des fonds de commerce correspondant.

#### Répartition géographique des actifs santé en valeur au 31/12/2015 (total : 233 M€)





Liste des établissements de santé détenus au 31/12/2015 :

Enseigne	Ville	Département	Nombre de lits
Korian Mas des Aînés	Gémenos	Bouches-du-Rhône	84
Korian Mistral	Marseille	Bouches-du-Rhône	90
Korian La Loubière	Marseille	Bouches-du-Rhône	110
Korian Les Bégonias	Rochefort-sur-Mer	Charente-Maritime (17)	60
Korian Les Cassissines	Dijon	Côte-d'Or (21)	87
Korian Le Doubs Rivage	Montbéliard	Doubs (25)	93
Korian Les Temps Bleus	Nogent-le-Rotrou	Eure-et-Loir (28)	79
Korian Le Petit Castel	Chambray-lès-Tours	Indre-et-Loire (37)	55
Korian La Reine Blanche	Olivet	Loiret (45)	89
Korian Place Royale	Reims	Marne (51)	107
Korian Le Castelli	L'Huisserie	Mayenne (53)	80
Korian Le Gentile	Laxou	Meurthe-et-Moselle (54)	118
Korian Les Marquises	Marcq-en-Barœul	Nord (59)	104
Korian Villa Lorca	Pau	Pyrénées-Atlantiques (64)	78
Korian La Fontanière	Fontaines-Saint-Martin	Rhône (69)	71
Korian Les Annabelles	Lyon	Rhône (69)	117
Korian Saint-François	Vernaison	Rhône (69)	102
Korian Pontlieue	Le Mans	Sarthe (72)	97
Korian Artémis	Changé	Sarthe (72)	80
Korian Jardins d'Alésia	Paris	Paris (75)	102
Korian Les Saules	Guyancourt	Yvelines (78)	92
Korian Hameau du Roy	Le Chesnay	Yvelines (78)	101
Korian Samarobriva	Amiens	Somme (80)	87
Korian Villa d'Azon	St-Clément	Yonne (89)	90
Korian Les Acacias	Colombes	Hauts-de-Seine (92)	32
Maison de Santé Bellevue	Meudon	Hauts-de-Seine (92)	78
Korian Les Tybilles	Meudon	Hauts-de-Seine (92)	98
<b>TOTAL</b>			<b>2 444</b>

### 1.2.3.3. 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 premier opérateur français privé d'EHPAD en termes de capacité d'accueil. Il gère actuellement 596 établissements implantés dans quatre pays (France, Italie, Allemagne, Belgique), qui totalisent 70 000 lits exploités, et intervient autour de deux domaines d'activité complémentaires :

- maisons de retraites médicalisées (EHPAD), des lieux de vie conçus pour accueillir, accompagner et prendre soin des personnes âgées ;
- cliniques de soins de suite et de réadaptation (SSR), polyvalentes ou spécialisées (gériatrie, cardiologie, etc.).

Le groupe accueille résidents et patients dans deux types de structure : 509 maisons de retraite médicalisées (EHPAD) et 89 cliniques de soins de suite et de réadaptation (SSR).

## 1.2.4. PORTEFEUILLE COMMERCE D'EXPLOITATION

### 1.2.4.1. Présentation du marché

#### Marché de la restauration commerciale

La restauration commerciale est fortement corrélée à la conjoncture économique. La morosité économique et le moral des ménages n'ont pas enravé la dégradation de l'activité déjà enregistrée les années précédentes.

#### Marché du jardinage

Le marché du jardinage, évalué à 7,6 milliards d'euros en 2014, et celui de l'animalerie (4 milliards d'euros) demeurent épargnés par la crise. La distribution se divise en deux grandes catégories :

- les circuits spécialisés pour environ la moitié du marché, dont les grandes enseignes sont Jardiland, Gamm Vert, Truffaut, Botanic, Villaverde, Delbard, réseau Nalod's (réseau de jardinerie indépendantes). Ces enseignes s'implantent en priorité dans les centres commerciaux de périphérie de villes, avec des surfaces commerciales de 3 000 à 6 000 m<sup>2</sup> afin de pouvoir proposer un large assortiment de produits, une mise en scène des produits de saison, le tout dans une ambiance dédiée aux loisirs ;
- les circuits généralistes ou multispecialistes représentés par les enseignes de la Grande Distribution, Grandes Surfaces de Bricolage, Vente Par Correspondance.

1.2.4.2. Présentation du portefeuille

Au 31 décembre 2015, le portefeuille « commerces d'exploitation » de Foncière des Murs est constitué de 185 actifs, estimé à 582 M€. Le patrimoine est réparti entre 81 restaurants du groupe Quick, 55 restaurants du groupe Courtepaille et 49 actifs Jardiland.

Liste des restaurants détenus au 31/12/2015 :

Enseigne	Ville	Département
Courtepaille	Péronnas	Ain (01)
Courtepaille	Vallauris	Alpes-Maritimes (06)
Courtepaille	Aix-en-Provence	Bouches-du-Rhône (13)
Courtepaille	Vitrolles	Bouches-du-Rhône (13)
Courtepaille	Caen Nord	Calvados (14)
Courtepaille	Caen Mondeville	Calvados (14)
Courtepaille	Puiboreau	Charente-Maritime (17)
Courtepaille	Trégueux	Côtes-d'Armor (22)
Courtepaille	Montbéliard	Doubs (25)
Courtepaille	Valence	Drôme (26)
Courtepaille	Evreux	Eure (27)
Courtepaille	Chartres	Eure-et Loir (28)
Courtepaille	Nîmes	Gard (30)
Courtepaille	Balma	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Toulouse Fenouillet	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Mérignac	Gironde (33)
Courtepaille	Béziers	Hérault (34)
Courtepaille	Chambray-lès-Tours	Indre-et-Loire (37)
Courtepaille	Voreppe	Isère (38)
Courtepaille	Bouguenais	Loire-Atlantique (44)
Courtepaille	Villemandeur	Loiret (45)
Courtepaille	Artenay	Loiret (45)
Courtepaille	La Chapelle-Saint-Mesmin	Loiret (45)
Courtepaille	Reims	Marne (51)
Courtepaille	Heillecourt	Meurthe-et-Moselle (54)
Courtepaille	La Charité-sur-Loire	Nièvre (58)
Courtepaille	Englos	Nord (59)
Courtepaille	Marcq en Barœul	Nord (59)
Courtepaille	Mouvaux	Nord (59)
Courtepaille	Villeneuve-d'Ascq	Nord (59)
Courtepaille	Fresnes-lès-Montauban	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Sailly-Labourse	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Pierre-Bénite	Rhône (69)
Courtepaille	Châlon-sur-Saône Nord	Saône-et-Loire (71)
Courtepaille	Crèches-sur-Saône	Saône-et-Loire (71)
Courtepaille	Saint-Saturnin	Sarthe (72)
Courtepaille	Le Grand Quevilly	Seine-Maritime (76)
Courtepaille	Brie-Comte-Robert	Seine et Marne (77)
Courtepaille	Lognes	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Mareuil-lès-Meaux	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Moissy-Cramayel	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Nemours	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Guyancourt	Yvelines (78)
Courtepaille	Dury	Somme (80)
Courtepaille	Limoges	Haute-Vienne (87)
Courtepaille	Appoigny	Yonne (89)
Courtepaille	Guillon	Yonne (89)
Courtepaille	Evry	Essonne (91)
Courtepaille	Les Ulis	Essonne (91)
Courtepaille	Linas	Essonne (91)
Courtepaille	Rosny-sous-Bois	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	La Plaine-Saint-Denis	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	Créteil	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Rungis	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Cergy-Pontoise	Val-d'Oise (95)
<b>Sous-total Actifs Courtepaille</b>		
Quick	Manosque	Alpes-de-Haute-Provence (04)
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	Trélassac	Dordogne (24)
Quick	Besançon	Doubs (25)
Quick	Valence	Drôme (26)
Quick	Evreux	Eure (27)
Quick	Brest	Finistère (29)
Quick	Nîmes	Gard (30)
Quick	Roques-sur-Garonne	Haute-Garonne (31)
Quick	Pessac	Gironde (33)
Quick	Mérignac	Gironde (33)
Quick	Saint-Jean-de-Vedas	Hérault (34)

55

RAPPORT DE GESTION

Quick	Saint-Clément-de-Rivière	Hérault (34)
Quick	Tours	Indre-et-Loire (37)
Quick	Meylan	Isère (38)
Quick	Andrezieux-Bouthéon	Loire (42)
Quick	Trignac	Loire-Atlantique (44)
Quick	Saran	Loiret (45)
Quick	Angers	Maine-et-Loire (49)
Quick	La Glacerie	Manche (50)
Quick	Reims	Marne (51)
Quick	Cormontreuil	Marne (51)
Quick	Houdemont	Meurthe-et-Moselle (54)
Quick	Frouard	Meurthe-et-Moselle (54)
Quick	Lanester	Morbihan (56)
Quick	Moulins-lès-Metz	Moselle (57)
Quick	Terville	Moselle (57)
Quick	Saint-André	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	Aubière	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	Saint Priest	Rhône (69)
Quick	Le Mans Bollée	Sarthe (72)
Quick	Dieppe	Seine-Maritime (76)
Quick	Petit Quevilly	Seine-Maritime (76)
Quick	Varenes-sur-Seine	Seine-et-Marne (77)
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	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-Essonnes	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)

Sous-total Actifs Quick

81

**TOTAL**

**136**

Liste des jardinerie détenues au 31/12/2015 :

Ville	Département
Bourg-en-Bresse-Viriat	Ain (01)
Charmeil-Vichy	Allier (03)
Domérat-Montluçon	Allier (03)
Caen-Epron	Calvados (14)
Champniers-Angoulême	Charente (16)
Soyaux-Angoulême	Charente (16)
Saintes	Charente-Maritime (17)
Bourges-Saint-Germain-du-Puy	Cher (18)
Chenôve-Dijon	Côte-d'Or (21)
Guéret	Creuse (23)

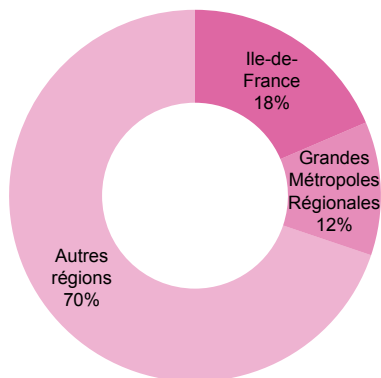
Ville	Département
Trélissac-Périgueux	Dordogne (24)
Chancelade-Périgueux	Dordogne (24)
Montélimar	Drôme (26)
Châteaudun	Eure-et-Loir (28)
Nîmes	Gard (30)
Lattes-Montpellier	Hérault (34)
Cesson Sévigné-Rennes	Ille-et-Vilaine (35)
Rennes-La Mézière	Ille-et-Vilaine (35)
Le Poinçonnet	Indre (36)
Blois-Chaussée St-Victor	Loir-et-Cher (41)
Vendôme-Naveil	Loir-et-Cher (41)
Cholet	Loire-Atlantique (44)
Bouguenais	Loire-Atlantique (44)
Saran-Orléans	Loiret (45)
Agen	Lot-et-Garonne (47)
Cherbourg	Manche (50)
Laval-St-Berthevin	Mayenne (53)
Grande Synthe	Nord (59)
Valenciennes	Nord (59)
Calais	Pas-de-Calais (62)
Henin Beaumont	Pas-de-Calais (62)
Lempdes-Clermont Ferrand	Puy de Dôme (63)
Bassussarry-Bayonne	Pyrénées Atlantique (64)
Tarbes	Hautes Pyrénées (65)
Anse-Villefranche-sur-Saône	Rhône (69)
Montceau-les-Mines	Saône-et-Loire (71)
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)
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)

**TOTAL**

**49**

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

**Répartition géographique des commerces d'exploitation en valeur au 31/12/2015 (total : 582 M€)**



**1.2.4.3. 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.

**Focus Courtepaille et Foncière des Murs :**

Le portefeuille Courtepaille comprend 55 actifs avec un taux de rendement de 6,6% (contre 6,7% au 31/12/2014), ce portefeuille est évalué à 99,2 M€ au 31 décembre 2015, en légère hausse par rapport au 31 décembre 2014 (+0,5%). Cette hausse est liée à la légère compression des taux dans un contexte de baisse de l'ILC (-0,2% par rapport au T1 2014).

**Courtepaille : chiffres clés**

(Source : site internet Courtepaille)

Le groupe Courtepaille, fondé en 1961, exploite 280 restaurants en France pour un chiffre d'affaires de 300 M€ en 2014, contre 304 M€ en 2013. C'est le second réseau français de restauration à table. Les restaurants du groupe sont principalement situés en périphérie de ville, sur les grands axes routiers et dans les zones d'activité et de loisirs à forte visibilité.

Une bataille actionnariale est actuellement en cours entre Fondations Capital et ICG. Ce dernier, actionnaire à 9,87% et seul créancier du groupe a utilisé le bris d'un covenant pour faire jouer le nantissement dont il bénéficiait sur les actions de Fondations Capital. Une procédure judiciaire est actuellement en cours.

**1.2.4.4. 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.

**Focus Quick et Foncière des Murs :**

Le portefeuille Quick, composé de 81 actifs, est valorisé à 276,6 M€ au 31 décembre 2015, soit une hausse de 0,3 % par rapport au 31 décembre 2014, avec un taux de rendement HD de 6,1% (5,7% en DI).

Un réajustement à somme nulle des loyers portant sur 9 actifs a été convenu avec Quick au 1<sup>er</sup> semestre afin de rééquilibrer les taux d'effort entre les actifs sur-performants et sous-performants. Cela a engendré une création de valeur en complément de l'effet de la compression des taux de capitalisation.

**Quick : chiffres clés**

(Source : site internet Quick)

Le groupe Quick, créé en 1971, est la seconde chaîne de restauration rapide hamburger en France, la première en Belgique et au Luxembourg, et troisième au niveau européen. A fin 2014, le groupe a généré un chiffre d'affaires de 818 M€ en France. Les restaurants sont situés en centre ville, ou à proximité des axes routiers, de commerces et de loisirs.

Le groupe Bertrand, titulaire de la franchise Burger King en France, a racheté en 2015 au fonds Qualium le groupe Quick. 10% des Quick actuels, soit une quarantaine de restaurants, resteraient sous le giron Quick et deviendraient des restaurants 100% halal. Le reste des restaurants devrait progressivement passer sous enseigne Burger King.

**1.2.4.5. 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.

**Focus Jardiland et Foncière des Murs :**

Le portefeuille Jardiland comprend 49 actifs. Avec un taux de rendement HD de 6,6%, ce portefeuille est évalué à 206,0 M€ au 31 décembre 2015, en forte baisse par rapport au 31 décembre 2014 (-8,0%).

Cette baisse est liée à la hausse des taux de capitalisation sur un certain nombre d'actifs du portefeuille, compte tenu de leur localisation et des spécificités des baux.

**Jardiland : chiffres clés**

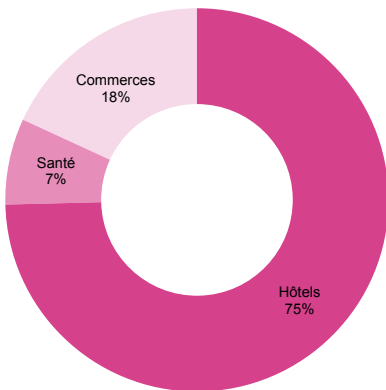
(Source : site internet Jardiland)

En 2015, le groupe Jardiland est l'un des leaders en France du secteur de la jardinerie, il exploite plus de 200 magasins en Europe (France, Espagne, Portugal, Suisse et Belgique) sous enseigne Jardiland et L'Esprit Jardiland ou sous enseigne d'affiliés. Le groupe emploie plus de 5 000 collaborateurs.

### 1.3. Patrimoine

Au 31 décembre 2015, Foncière des Murs est propriétaire d'un patrimoine de 561 actifs valorisés à 3 209 M€ hors droits en part du groupe (soit 3 515 M€ en part totale), en hausse de 3,1 % sur l'année 2015 à périmètre constant. Ces actifs sont détenus en pleine propriété.

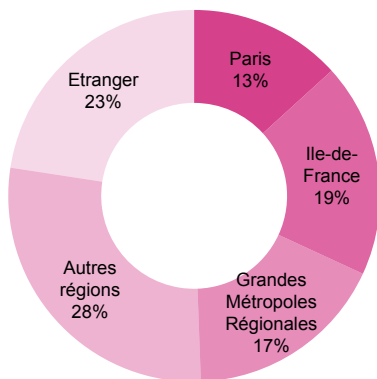
#### Répartition globale du patrimoine en valeur au 31/12/2015



#### 1.3.1. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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

#### Répartition géographique du patrimoine en % de la valeur au 31/12/2015



A l'image de la répartition de chacun des portefeuilles, la répartition globale du patrimoine est bien équilibrée avec 32% en Île-de-France, 17% dans les grandes métropoles régionales françaises, 28% dans les autres régions françaises et 23% à l'étranger.

#### 1.3.2. RÉPARTITION DES LOYERS

Les loyers part du groupe, en hausse de 3,5 % (en baisse de 0,6 % à périmètre constant) à 185 M€ contre 179 M€ au 31 décembre 2014, intègrent l'impact des cessions réalisées en 2014 et 2015 (-2,5 M€), l'impact favorable des acquisitions et des travaux (9,9 M€) ainsi que la diminution des loyers à périmètre constant (-1,1 M€) liée principalement à la baisse du chiffre d'affaires AccorHotels.

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.

La durée résiduelle moyenne ferme des baux du patrimoine de Foncière des Murs est de 9,5 ans au 31 décembre 2015 avec les actifs en promesse inclus et de 10,7 ans en excluant les actifs sous promesse.

### Loyers annualisés

Les loyers annualisés part du groupe s'élèvent à 187,2 M€ à fin décembre 2015, détaillés comme suit :

#### Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	en % des loyers totaux
Hôtellerie	1 207 421	349	127,6	135,7	72,5 %
Santé	110 550	27	15,6	14,4	7,7 %
Commerces d'exploitation	198 487	185	36,7	37,0	19,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 516 458</b>	<b>561</b>	<b>180,0</b>	<b>187,2</b>	<b>100 %</b>

#### Répartition par localisation géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	en % des loyers totaux
Paris	74 646	9	20,5	19,7	11 %
1 <sup>re</sup> couronne	116 126	33	18,0	18,2	10 %
2 <sup>e</sup> couronne	117 616	55	15,6	14,9	8 %
Total IDF	308 388	97	54,1	52,8	29 %
GMR	270 154	108	32,8	33,1	18 %
Autres régions	537 152	290	60,2	57,3	31 %
Etranger	400 764	66	33,0	43,9	23 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 516 458</b>	<b>561</b>	<b>180,0</b>	<b>187,2</b>	<b>100 %</b>

#### Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	en % des loyers totaux
AccorHotels	569 498	123	83,4	79,0	42 %
Korian	110 550	27	15,6	14,4	8 %
Quick	38 401	81	16,6	16,9	9 %
Jardiland	151 681	49	13,5	13,5	7 %
Sunparks	145 677	4	13,7	13,9	7 %
Courtepaille	8 405	55	6,6	6,6	4 %
Club Med	45 813	1	3,4	3,4	2 %
Motel One	11 771	2	0,0	2,1	1 %
NH	13 600	1	3,3	3,3	2 %
B&B	421 062	218	23,8	34,0	18 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 516 458</b>	<b>561</b>	<b>180,0</b>	<b>187,2</b>	<b>100 %</b>

### 1.3.3. ÉCHÉANCIER DES BAUX

La durée résiduelle des baux est de 10,7 ans au 31 décembre 2015 contre 6,8 ans au 31 décembre 2014. L'augmentation mécanique de la durée s'explique par le renouvellement des baux en 2015 et par les nouveaux actifs livrés ou acquis avec des baux longue durée.

#### Échéancier des baux\*

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2016	1,8	0 %
2017	0	0 %
2018	6,2	4 %
2019	20,3	12 %
2020	0,3	0 %
2021	0,7	0 %
2022	6,4	4 %
2023	1,0	1 %
2024	4,0	2 %
2025	45,5	28 %
Au-delà	78,1	48 %
<b>TOTAL</b>	<b>164,2</b>	<b>100 %</b>

\* Sur la base des loyers annualisés 2015 incluant les actifs sous promesse (à céder en 2016)

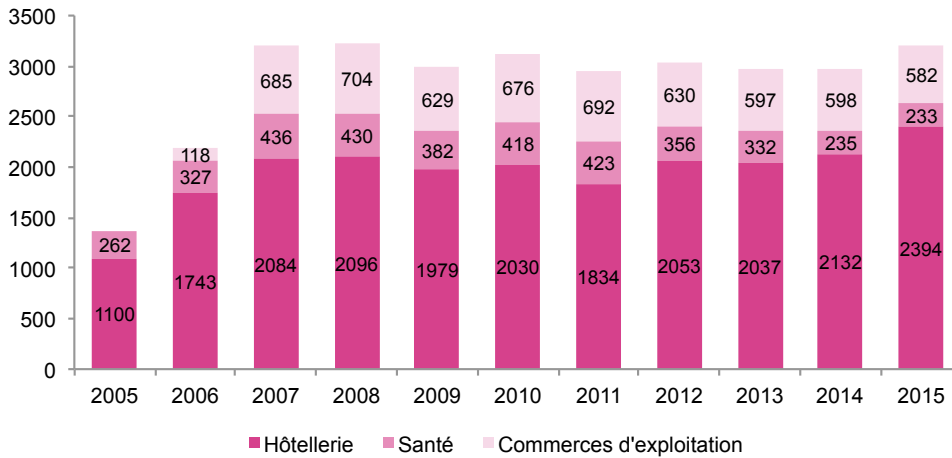
### 1.3.4. TAUX D'OCCUPATION

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

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

## 1.4. Valorisation du patrimoine et actif net réévalué

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



### 1.4.1. EXPERTISES

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine au 31 décembre 2015 ressort à 3 209 M€ en part du groupe (3 515 M€ en part totale) contre 2 965 M€ au 31 décembre 2014, une hausse résultant d'un volume d'acquisition important en Allemagne sur l'hôtellerie ainsi que de l'amélioration des valeurs liées à la forte demande pour ce type d'actifs sur le marché.

Les actifs ont été expertisés au 31 décembre 2015.

Évolution de valeur des actifs et taux de capitalisation :

(M€)	Valeur HD 2014	Valeur HD 2015	Var. 12 mois à pc	Taux de capitalisation 2014	Taux de capitalisation 2015	en % de la valeur totale
Hôtellerie	2 112	2 365	4,8 %	6,0 %	5,7 %	74 %
Santé	235	233	2,2 %	6,4 %	6,2 %	7 %
Commerces d'exploitation	598	582	-2,8 %	6,3 %	6,4 %	18 %
<b>Total en exploitation</b>	<b>2 944</b>	<b>3 180</b>	<b>3,0 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>99 %</b>
Actifs en développement	21	29	10,1 %	6,8 %	7,6 %	1 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 965</b>	<b>3 209</b>	<b>3,1 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>100 %</b>

(M€) 2015	Valeur Hors Droits	Valeur Droits inclus
Hôtellerie	2 394	2 514
Santé	233	249
Commerces d'exploitation	582	621
<b>TOTAL</b>	<b>3 209</b>	<b>3 384</b>

La valeur Droits Inclus est calculée en appliquant sur la valeur Hors Droits un taux allant de 6,2 % à 6,9 % de droits pour la France (selon le département), 2,5 % pour la Belgique, 6,0 % aux Pays-Bas, des taux variant de 5,5 % à 7 % en Allemagne (en fonction du Land de situation de l'actif) et un taux de 7,3 % pour le Portugal.

#### 1.4.1.1. Méthode de valorisation des actifs

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

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

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

De plus, les 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 en évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC ».



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

Une expertise complète consiste en :

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

### **Méthode par capitalisation du revenu locatif**

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

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

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

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

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

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

### **Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires**

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

Il s'agit davantage d'une méthode de 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 est toujours de mise au terme de ce type de contrat et, même si des droits de préférence ou de premier refus sont souvent accordés par les bailleurs ou concessionnaires sortant en cas de renouvellement du bail après le terme, la propriété des murs n'est pas pleine et entière et le preneur, en l'occurrence Foncière des Murs, peut se voir obligée de racheter les immobilisations au prix du marché 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'Ibis Strasbourg Centre Ponts Couverts dont l'échéance du bail est en 2045.

Les projections de revenus des hôtels sont faites en fonction des visites de sites, des projets d'investissement (travaux immobiliers et mobiliers) ainsi que des données de marché. La répartition des chiffres d'affaires entre l'hébergement et les autres sources de revenus (restaurant, bar et divers) est proportionnelle aux répartitions moyennes des années 2001 à 2006.

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

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

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

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

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

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

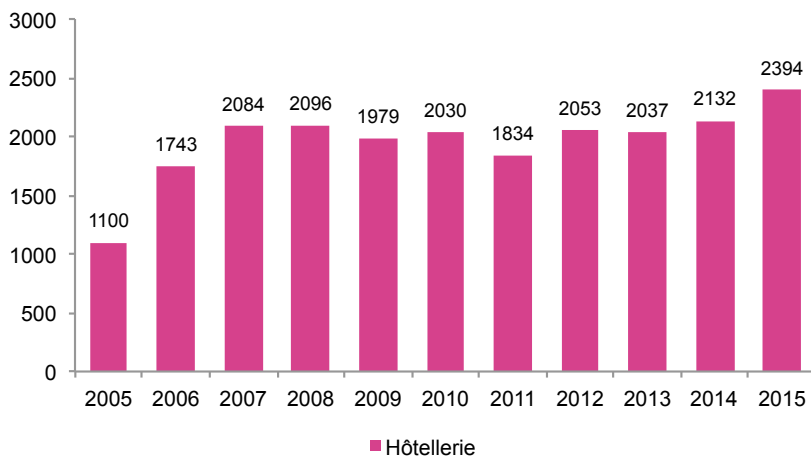
La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État de frais de transaction. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque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

**1.4.1.2. Valorisation des hôtels**

Les expertises des actifs du secteur de l'hôtellerie ont été réalisées par BNPP Real Estate, JLL et DTZ pour les hôtels situés en France et en Belgique, par BNPP Real Estate pour les actifs allemands et néerlandais et par JLL Spain pour l'actif portugais.

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

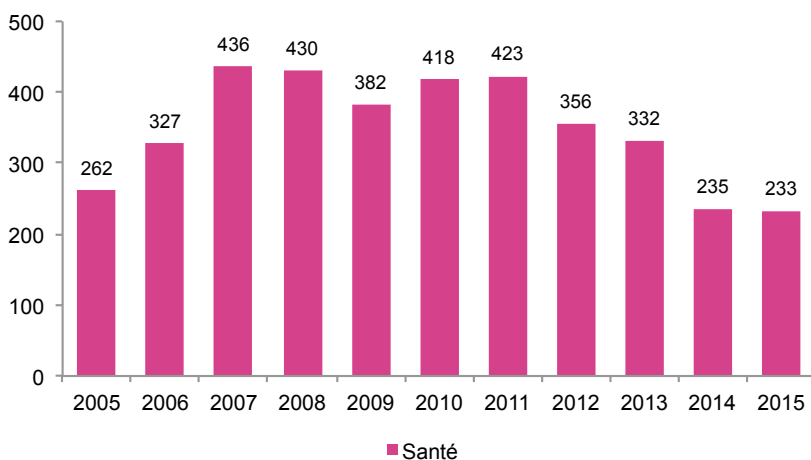


Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une hausse des valeurs d'expertise de +4,8 % à périmètre constant. Cette dernière est principalement liée à la compression des taux de capitalisation sur les actifs situés dans les grandes métropoles.

**1.4.1.3. Valorisation des actifs de santé**

La valorisation des actifs du portefeuille Santé, situés en France et loués à Korian et DomusVi, a été réalisée par CBRE.

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€) :

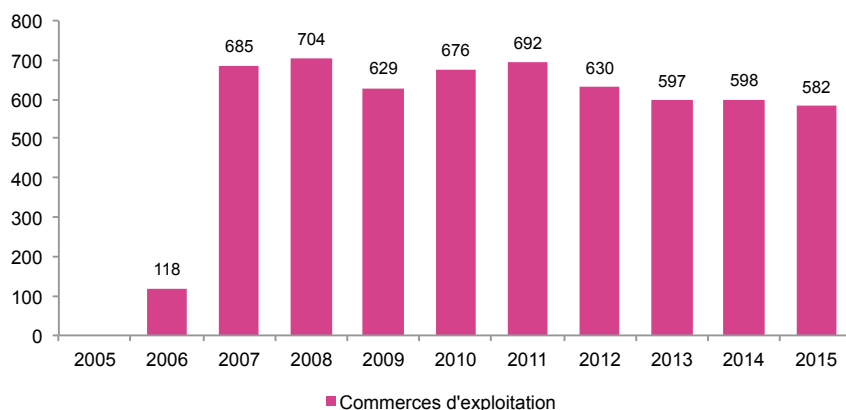


À périmètre constant, le secteur de la santé est en augmentation de +2,2 % sur un an.

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

Les expertises ont été effectuées par CBRE pour les actifs Courtepaille et Quick et BNPP Real Estate pour les actifs Jardiland.

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



Dans le secteur des commerces d'exploitation, la diminution de 2,8 % à périmètre constant s'explique principalement par la baisse de la valeur des Jardiland qui diminue de 8% à périmètre constant.

#### 1.4.1.5. Synthèse des travaux des experts

Secteur d'activité	Pays	Expert	Valeur d'expertise (k€)	% sur valeur totale du patrimoine
Hôtellerie	France	DTZ Valuation France	1 027 935	29 %
	France	Jones Lang Lasalle	313 183	9 %
	France	BNP Paribas Real Estate Hôtels France	369 265	11 %
	Allemagne	BNP Paribas Real Estate Hôtels France	278 398	8 %
	Belgique	BNP Paribas Real Estate Hôtels France	122 806	3 %
	Pays-Bas	BNP Paribas Real Estate Hôtels France	55 701	2 %
	Belgique	DTZ Winssinger	226 923	6 %
Santé	Portugal	JLL Spain	48 870	1 %
	France	CBRE Valuation	230 880	7 %
Commerces d'exploitation	France	CBRE Valuation	375 819	11 %
	France	BNP Paribas Real Estate	200 000	6 %
Actifs non expertisés			265 161	8 %
<b>TOTAL</b>			<b>3 514 941</b>	<b>100%</b>

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

#### 1.4.1.6. Coordonnées des experts

Expert	Portefeuille	Adresse
BNP Paribas Real Estate Valuation	Jardiland	167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux
BNP Paribas Real Estate Hôtels France	AccorHotels/B&B/NH	167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux
CBRE Valuation	Courtepaille/Korian/ Quick	145-147, rue de Courcelles – 75824 Paris Cedex
JLL Spain	Club Méditerranée	Paseo de la castellana,79 4 Planta- Madrid
DTZ Winssinger	Sunparks	Winssinger et Associés, Chaussée de la Hulpe 166 1170 Bruxelles - Belgique
DTZ Valuation France	AccorHotels	8, rue de l'Hôtel de Ville – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex
Jones Lang LaSalle Expertises	AccorHotels	40-42, rue la Boétie – 75008 Paris

Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire et s'élèvent pour l'année 2015 à 778 K€ (soit 715 K€ part du groupe). Pour chaque cabinet d'expertise, les honoraires facturés représentent moins de 10 % de leur chiffre d'affaires.

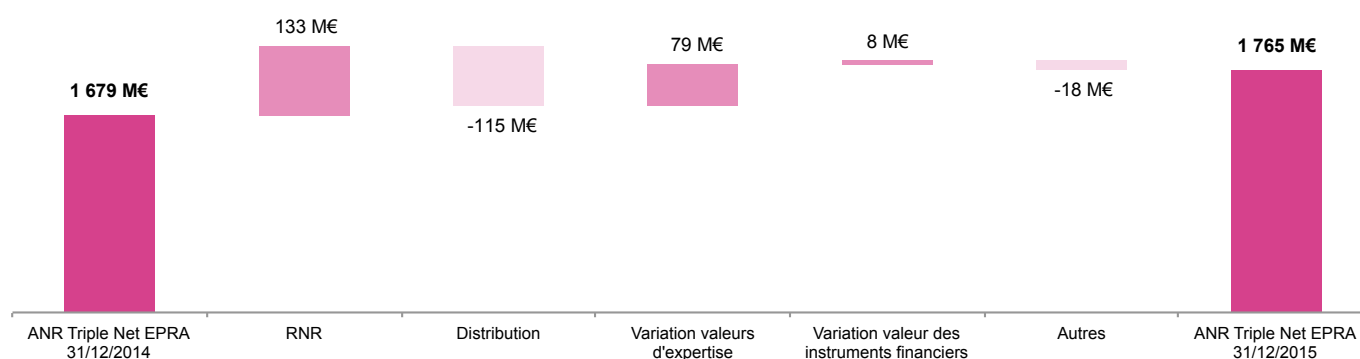
## 1.4.2. ACTIF NET REEVALUE (ANR) – FORMAT EPRA

Au 31 décembre 2015, l'ANR EPRA s'élève à 1 964,8 M€ (soit 26,52 €/action), ce qui correspond à une augmentation de 2,2 % par rapport à 2014. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 1 764,9 M€ (soit 23,82 €/action) en hausse de 5,1 % par rapport à 2014.

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

En M€	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Capitaux propres consolidés du groupe	1 777,2	1 687,6	89,6
Juste valeur de l'emprunt obligataire	-10,9	-9,1	-1,8
Effet de l'augmentation des droits de mutation	-7,5	0,0	-7,5
JV des actifs murs et fonds	6,2	0,0	6,2
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>1 764,9</b>	<b>1 678,5</b>	<b>87,0</b>
Instruments de couverture	119,6	178,8	-59,2
Fiscalité latente	80,3	64,4	15,9
<b>ANR EPRA</b>	<b>1 964,8</b>	<b>1 921,7</b>	<b>43,1</b>
Nombre d'actions fin de période	74 101 302	74 096 248	5 054
<b>ANR Triple Net EPRA / Action</b>	<b>23,8</b>	<b>22,7</b>	<b>1,1</b>
<b>ANR EPRA / Action</b>	<b>26,5</b>	<b>25,9</b>	<b>0,6</b>

La variation de l'ANR entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015 est la suivante :



### Méthode de calcul de l'ANR

*Base d'ANR – Capitaux propres :*

Le patrimoine immobilier détenu par Foncière des Murs a été intégralement évalué au 31 décembre 2015 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 pour le calcul de l'ANR EPRA :*

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

## 1.5. Résultats financiers

### 1.5.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

#### 1.5.1.1. Principes généraux

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

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

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

#### 1.5.1.2. Périmètre de consolidation

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

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2015 comprend quatre-vingt six sociétés contre soixante huit au 31 décembre 2014.

Le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidation sont présentés de façon détaillée en partie 3.2 – annexes aux comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.3.5).

#### 1.5.1.3. Compte de résultat consolidé (format EPRA)

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2015 enregistrent un bénéfice net part du groupe de 204,3 M€.

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

(en M€)	2014	2015	Var.
Loyers Nets	193,5	200,7	7,2
Résultat opérationnel courant	183,9	190,7	6,8
Résultat des ajustements de valeurs	55,2	93,2	37,9
Résultat des cessions	0,2	-3,3	-3,6
Résultat opérationnel	239,4	278,6	39,2
Résultat financier	-123,1	-48,8	74,3
Résultat des sociétés mises en équivalence	1,3	4,9	3,5
Impôts	-8,9	-10,3	-1,3
<b>Résultat net de la période</b>	<b>108,7</b>	<b>224,4</b>	
Intérêts minoritaires	-11,0	-20,1	-9,1
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>97,7</b>	<b>204,3</b>	<b>106,6</b>

#### 1.5.1.4. Compte de résultat consolidé en Part du groupe (format EPRA)

(en M€)	2014	2015	Var.
Loyers Nets	176,5	182,5	6,0
Résultat opérationnel courant	168,5	174,0	5,4
Résultat des ajustements de valeurs	53,6	86,2	32,6
Résultat des cessions	0,2	-3,3	-3,6
Résultat opérationnel	222,4	254,9	32,5
Résultat financier	-117,1	-45,1	72,0
Résultat des sociétés mises en équivalence	1,3	4,9	3,5
Impôts	-9,0	-10,3	-1,2
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>97,7</b>	<b>204,3</b>	<b>106,6</b>

Les loyers nets Part du groupe de Foncière des Murs s'établissent à 182,5 M€ pour l'exercice 2015, en hausse de 6 M€ par rapport à l'exercice précédent, sous l'effet des acquisitions et des livraisons d'hôtels en France et en Allemagne.

Le résultat des ajustements de valeurs est de 86,2 M€ au 31 décembre 2015. Ce résultat est notamment impacté par les compressions de taux sur les actifs hôteliers parisiens.

Le résultat financier qui s'élève à - 45,1 M€ est constitué de charges d'intérêts pour -45,9 M€, de la variation positive de juste valeur des actifs et passifs financiers pour +8,9 M€ (contre -58,3 M€ en 2014), et de la variation nette des provisions financières pour -8,1 M€.

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

### 1.5.1.5. Résultat net récurrent par action

Compte tenu de l'acquisition d'actifs B&B en France en 2012 à hauteur de 50,2 % par Foncière des Murs, la notion de « part du Groupe » a été introduite dans la présentation des comptes et des indicateurs à compter de l'exercice 2012. La présentation en part du Groupe permet de pondérer l'ensemble des agrégats en fonction du taux de détention. En 2015, le groupe Foncière des Murs a acquis des hôtels Motel One détenus à 94% et 22 hôtels B&B en Allemagne détenus à 93%.

#### Détermination du résultat net récurrent

Le résultat net récurrent Part du groupe augmente de 10,8 % en 2015, à 133,0 M€ contre 120,0 M€ en 2014.

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

(en M€)	Résultat net PdG	Retraitements	RNR 2015	RNR 2014
<b>Loyers Nets</b>	<b>182,5</b>	<b>0,0</b>	<b>182,5</b>	<b>176,5</b>
Coûts de fonctionnement	-8,6	0,2	-8,4	-8,3
Résultat des autres activités	0,0	0,0	0,0	0,0
Amortissement des biens d'exploitation	0,1	-0,1	0,0	0,0
Variation nette des provisions et autres	-0,1	0,1	0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>174,0</b>	<b>0,2</b>	<b>174,2</b>	<b>168,3</b>
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	-3,3	3,3	0,0	0,0
Résultat des ajustements de valeur	86,2	-86,2	0,0	0,0
Résultat des cessions de titres	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-2,0	2,0	0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>254,9</b>	<b>-80,7</b>	<b>174,2</b>	<b>168,3</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-45,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-45,9</b>	<b>-53,1</b>
Ajustement de valeur des instruments dérivés	8,9	-8,9	0,0	0,0
Actualisation des dettes et créances	0,0	0,0	0,0	0,0
Variation nette des provisions financières	-8,1	8,1	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	4,9	1,2	6,0	5,2
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>214,7</b>	<b>-80,4</b>	<b>134,3</b>	<b>120,5</b>
Impôts différés	-8,3	8,3	0,0	0,0
Impôts sur les sociétés	-2,0	0,7	-1,3	-0,5
<b>Résultat net de la période</b>	<b>204,3</b>	<b>-71,4</b>	<b>133,0</b>	<b>120,0</b>

#### Résultat net récurrent par action

Le nombre moyen d'actions de l'exercice tient compte des actions propres détenues par Foncière des Murs (cf. paragraphe 3.2.8.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

Le RNR par action s'établit à 1,79 € par action en 2015, contre 1,84 € par action en 2014. Il est en baisse suite à l'effet dilutif de l'augmentation de capital réalisée fin 2014.

### 1.5.1.5. Bilan

#### 1.5.1.5.1 Bilan consolidé simplifié

(En M€)					
Actif	2014	2015	Passif	2014	2015
Immobilisations	3 209	3 130	Capitaux propres part du groupe	1 688	1 777
Participations dans les entreprises associées	69	95	Intérêts non controlants	150	163
Actifs financiers	7	19	<b>Capitaux propres</b>	<b>1 838</b>	<b>1 941</b>
Impôts différés actifs	1	0	Emprunts	1 364	1 517
Instruments financiers	4	9	Instruments financiers	173	118
Actifs destinés à la vente	34	386	Passifs d'impôts différés	63	79
Trésorerie	120	26	Autres	17	22
Autres	11	12			
<b>Total</b>	<b>3 455</b>	<b>3 677</b>		<b>3 455</b>	<b>3 677</b>

### 1.5.1.5.2 Bilan part du Groupe simplifié

(En M€)					
Actif	2014	2015	Passif	2014	2015
Immobilisations	2 931	2 823			
Participations dans les entreprises associées	69	95			
Actifs financiers	15	28	<b>Capitaux propres</b>	<b>1 688</b>	<b>1 777</b>
Impôts différés actifs	1	0	Emprunts	1 241	1 383
Instruments financiers	3	9	Instruments financiers	170	116
Actifs destinés à la vente	34	386	Passifs d'impôts différés	63	78
Trésorerie	111	20	Autres	16	21
Autres	13	13			
<b>Total</b>	<b>3 178</b>	<b>3 376</b>		<b>3 178</b>	<b>3 376</b>

### 1.5.1.5.3 Commentaires en Part du Groupe

Le total du bilan au 31 décembre 2015 s'établit à 3 376 M€ contre 3 178 M€ à fin 2014.

Les immeubles de placement s'élevaient à 2 823 M€ à fin 2015 contre 2 931 M€ à fin 2014. Les principales variations sur le poste se détaillent comme suit :

- la variation positive de juste valeur des immeubles de placement pour + 86,2 M€ ;
- l'acquisition de vingt-deux hotels B&B en Allemagne pour + 121,8 M€, cinq hôtels Motel One en Allemagne pour + 33,9M€ et quatre hôtels B&B en France pour + 6,9 M€ ;
- les travaux réalisés sur 2015 pour un total de + 50,7 M€, essentiellement dans le secteur de l'hôtellerie ;
- le transfert d'actifs destinés à la vente suite au protocole signé avec AccorHotels pour 361,5 M€.

Les actifs destinés à la vente s'élevaient à 386 M€ à fin 2015 contre 34 M€ au 31 décembre 2014. Cette variation s'explique par la cession de onze actifs pour - 73,7 M€ et le transfert de quarante cinq actifs sous promesse suite au protocole signé avec AccorHotels pour +361,5 M€.

Les participations dans les entreprises associées augmentent de 26 M€ à fin 2015. Cela est principalement dû aux nouvelles prises de participation dans FDM Management pour 17,3 M€ et dans la SCI Hôtel Porte Dorée pour 4,4 M€.

Les capitaux propres part du Groupe sont passés de 1 688 M€ au 31 décembre 2014 à 1 777 M€ au 31 décembre 2015. Cette hausse de 89 M€ s'explique principalement par :

- le résultat global total de l'exercice pour 204 M€ ;
- le versement du dividende à hauteur de - 115 M€.

Les emprunts à court terme et long terme s'élevaient à 1 517 M€ à fin 2015 contre 1 364 M€ à fin 2014. Cette augmentation de 153 M€ s'explique principalement par la souscription de nouveaux emprunts consécutifs aux investissements.

A noter que les passifs d'instruments financiers ont baissé de - 55 M€, sous l'effet de la hausse des taux et de la restructuration de la dette à fin 2015.

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

### 1.5.1.6. Flux de trésorerie consolidés

(en M€)	2015	2014
Flux net de trésorerie généré par l'activité	187,1	189,5
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements / cessions	-119,7	48,3
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-171,5	-118,6
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	<b>-104,1</b>	<b>+119,1</b>

Le flux net de trésorerie généré par l'activité s'élève à + 187,1 M€ en 2015.

Il correspond essentiellement au résultat opérationnel courant (190,7 M€), majoré de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (besoin de 0,2 M€) et minoré des impôts payés dans l'exercice (-2 M€).

Le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements / cessions de - 119,7 M€ se détaille principalement comme suit :

- les acquisitions d'immobilisations pour - 182,0 M€, principalement liées aux acquisitions sur le secteur hôtelier et les travaux ;
- les cessions d'actifs pour + 71,3 M€, nettes de frais.

Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement de -171,5 M€ s'explique par :

- les dividendes mis en paiement au cours de l'exercice pour - 114,9 M€ ;
- la variation des emprunts et les intérêts payés pour - 46 M€, y compris soultes liées à la renégociation des couvertures pour - 51 M€.

La variation nette de la trésorerie s'élève à - 104,1 M€.

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

### 1.5.1.7. Structure de l'endettement

Au 31 décembre 2015, la dette financière nette s'élève à 1 361,7 M€ en part du Groupe (soit 1 491,0 M€ en données consolidées).

En part du Groupe et retraitée des actifs sous promesse, la dette financière nette représente 31,3 % <sup>(1)</sup> du total des actifs réévalués en valeur institutionnelle droits inclus (contre 34,7 % en 2014).

Les covenants bancaires portant sur les états financiers, calculés en données consolidées et en part du Groupe, figurent au paragraphe 3.2.6.9.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

<sup>(1)</sup> Au 31 décembre 2015, le montant des actifs sous promesse s'élève à 369,5 M€. Après retraitement, la dette financière nette s'élève à 983,3 M€, la valeur institutionnelle droits inclus à 2 954,2 M€.

#### Caractéristiques de l'endettement

Le taux moyen de la dette sur l'exercice, calculé sur la valeur faciale, ressort à 3,32 % par rapport à 3,86 % au 31 décembre 2014.

#### Dette par maturité

La maturité moyenne de la dette est stable à 6,7 ans.

#### Couverture

Au 31 décembre 2015, le taux moyen de couverture active est de 93 %. Les couvertures sont constituées de:

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

Compte tenu du volume net de cessions réalisées en 2015, le profil de couverture a été adapté moyennant le paiement de soultes pour 51 M€ afin de ne pas générer de situation de surcouverture.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à – 109 M€ au 31 décembre 2015. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour +8,9 M€ Part du Groupe.

## 1.5.2. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Les comptes de l'exercice 2015 ont été principalement marqués par :

- la souscription au capital de FDM Management à hauteur de 40,85% soit 3 916 400 parts d'une valeur nominale de 5 € pour un total de 19,6 M€ ;
- la souscription au capital de la SCI Porte Dorée le 17 décembre 2015 à hauteur de 50% du capital soit 931 991 parts d'une valeur nominale de 5 € pour un total de 4,7 M€ ;
- travaux / cessions :
  - la livraison d'un hôtel B&B en développement à Romainville pour une valeur de 7,5 M€ ;
  - la cession de six actifs pour un prix de vente de 29,9 M€ ;
- financements / refinancements :
  - la souscription d'obligations à l'emprunt obligataire de la SAS Hope, filiale de FDM Management pour un engagement total de 42 M€ dont 9,2 M€ ont été libéré au 31 décembre 2015. Cet emprunt est porteur d'un coupon annuel de 5% ;
  - en mai 2015, Foncière des Murs a émis un placement privé de 200 M€ à échéance mai 2023, au taux de 2,218% ;
  - au second semestre 2015, Foncière des Murs a renégocié pour 614 M€ de sa dette hypothécaire, ce qui permet un allongement de la maturité ainsi qu'une optimisation des conditions financières ;
  - la renégociation de plusieurs couvertures en contrepartie du versement d'une soulte nette de 39,8 M€.

Les comptes de l'exercice 2015 se soldent par un bénéfice de 39,5 M€, contre 37,8 M€ en 2014.

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

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat 2015 et 2014 comparés sont les suivants :

(en M€)	2015	2014	Var.
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>123,9</b>	<b>121,9</b>	<b>2,0</b>
Reprise sur provision et transfert de charges, autres produits d'exploitation	4,1	3,9	0,2
Charges d'exploitation	- 81,9	- 75,8	- 6,1
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>46,1</b>	<b>49,9</b>	<b>- 3,8</b>
Produits financiers	80,3	74,6	5,7
Charges financières	- 94,2	- 104,2	10,0
<b>Résultat financier</b>	<b>- 13,9</b>	<b>- 29,6</b>	<b>15,7</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>32,2</b>	<b>20,4</b>	<b>11,8</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>7,2</b>	<b>17,5</b>	<b>- 10,3</b>
IS	- 0,1	0,0	- 0,1
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>39,5</b>	<b>37,8</b>	<b>1,7</b>



## RAPPORT DE GESTION

Le chiffre d'affaires s'établit à 123,9 M€ au 31 décembre 2015, en hausse de 4 % par rapport à 2014.

(en M€)	2015	2014	Var.
Loyers hôtellerie	54,6	54,8	- 0,2
Loyers santé	13,3	14,3	- 1,0
Loyers commerces d'exploitation	36,9	36,7	0,2
<b>Recettes locatives</b>	<b>104,7</b>	<b>105,7</b>	<b>- 1,0</b>
Refacturations de charges aux locataires	11,2	10,7	0,5
Prestations de services	8,0	5,5	2,5
<b>TOTAL</b>	<b>123,9</b>	<b>121,9</b>	<b>2,0</b>

La variation des recettes locatives est essentiellement due à l'impact des cessions sur le secteur santé.

Les reprises de provision et transfert de charges d'un montant de 4,1 M€ correspondent essentiellement à des transferts de charges relatives aux frais d'émission d'emprunt étalés sur la durée de l'emprunt.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 81,9 M€ comprennent essentiellement :

- des autres achats et charges externes pour 16,9 M€, dont :
  - des frais d'émission d'emprunt pour 3,7 M€ (dont 3,7 M€ transférés en charges à répartir) ;
  - les honoraires versés à Foncière des Régions et FDM Gestion pour 4,6 M€ ;
  - les honoraires versés de Property pour 1,8 M€ ;
  - les redevances de crédit-bail immobilier pour 1,5 M€ ;
  - les loyers des baux à construction pour 1,7 M€ ;
  - les honoraires et les frais d'actes pour 1,8 M€ ;
  - les frais de fonctionnement pour 1,0 M€ ;
  - les primes d'assurance pour 0,2 M€ ;
- des impôts et des taxes pour 11,4 M€, dont 9,3 M€ de taxes foncières à refacturer ;
- des frais de personnel pour 1,8 M€ ;
- des charges d'amortissements pour 51,7 M€.

Le résultat financier est négatif de 13,9 M€ et se compose de :

- produits financiers pour 80,3 M€, dont principalement :
  - 26,8 M€ de dividendes des filiales et participations ;
  - 21,2 M€ de reprises de provisions financières (dont 21,2 M€ de provisions surcouverture) ;
  - 21,9 M€ d'intérêts sur les prêts octroyés aux filiales ;
  - 9,9 M€ de produits de swap et options ;
- charges financières pour 94,2 M€, dont :
  - 48,8 M€ de charges financières sur instruments de couverture (y compris soultes liées à la renégociation des couvertures pour 39,8 M€) ;
  - 44,8 M€ d'intérêts d'emprunts ;
  - 0,2 M€ de dotation aux provisions sur immobilisations financiers.

Le résultat exceptionnel de 7,2 M€ s'explique principalement par les plus-values sur cessions d'immobilisations.

### 1.5.2.2. Évolution des principaux postes du bilan

(en M€)	31/12/2015	31/12/2014
Actif immobilisé	1 939,1	1 819,1
Actif circulant	54,1	138,7
Charges à répartir sur plusieurs exercices	13,8	17,2
<b>Total actif</b>	<b>2 006,8</b>	<b>1 974,9</b>
Capitaux propres	902,9	981,4
Provisions pour risques et charges	1,1	21,6
Passifs courants	1 102,9	971,9
<b>Total passifs</b>	<b>2 006,8</b>	<b>1 974,9</b>

L'actif immobilisé passe de 1 819,1 M€ au 31 décembre 2014 à 1 939,1 M€ au 31 décembre 2015, soit une hausse de 120,0 M€. Cette hausse s'explique principalement par la souscription de titres pour 24,1 M€, la souscription à l'emprunt obligataire de la SAS Hope pour 42 M€, de nouveaux prêts envers les filiales pour 213 M€, des travaux réalisés pour 11,3 M€ ; minorée par les cessions d'actifs pour - 32,4 M€, les dotations aux amortissements pour - 41,2 M€, des remboursements de prêts pour - 101,4 M€.

L'actif circulant s'élève à 54,1 M€ au 31 décembre 2015 contre 138,7 M€ au 31 décembre 2014. Cette variation de 84,6 M€ provient essentiellement de la diminution des disponibilités. Ces dernières s'élèvent à 1,3 M€ à fin 2015 contre 93,1 M€ au 31 décembre 2014.

Les capitaux propres de la Société, avant distribution, s'établissent à 902,9 M€ au 31 décembre 2015 contre 981,4 M€ au 31 décembre 2014. Cette variation provient du résultat de l'exercice (+ 39,5 M€) et de la distribution du dividende 2014 (- 115 M€).

Le montant des dettes s'élève à 1 102,9 M€ au 31 décembre 2015 (contre 971,9 M€ au 31 décembre 2014), dont 583,9 M€ d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, 443,4 M€ d'emprunts obligataires, 37,8 M€ de comptes courants vis-à-vis des filiales et de 32,8 M€ d'obligations de l'emprunt Hope non libérées.

### 1.5.2.3. Dépenses non déductibles fiscalement

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

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

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

Les tableaux ci-dessous sont présentés conformément aux dispositions de l'article L. 441-6-1, al. 1 du Code de commerce issu de la loi 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie.

#### Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en K€)	Exercice 2015	Exercice 2014
<b>Maturités des dettes fournisseurs</b>		
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	791	669
<b>Total non échu</b>	<b>791</b>	<b>669</b>
Échu depuis moins de 30 jours	–	208
Échu depuis 30 à 90 jours	–	–
Échu depuis plus de 90 jours	–	–
<b>Total échu</b>	<b>0</b>	<b>208</b>
<b>Total dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>791</b>	<b>877</b>

#### Dettes sur immobilisations et comptes rattachés

(en K€)	Exercice 2015	Exercice 2014
<b>Catégories fournisseurs</b>		
Solde non échu (y compris factures non parvenues) (1)	34 338	4 073
<b>Total non échu</b>	<b>34 338</b>	<b>4 073</b>
Echu depuis moins de 30 jours	6	12
Echu depuis 30 à 90 jours	–	–
Echu depuis plus de 90 jours	41	136
<b>Total échu</b>	<b>47</b>	<b>148</b>
<b>Total dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>	<b>3 479</b>	<b>4 221</b>

(1) Le solde non échu tient compte des 32 760 K€ correspondant à la partie non libérée de l'obligation de la Financière Hope.

#### Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients, qui s'établissent à 4 474 K€ au 31 décembre 2015, sont détaillées par échéance dans le tableau ci-dessous.

(en K€)	Exercice 2015
<b>Maturité des créances clients</b>	
<b>Total des créances non exigibles</b>	<b>4 300</b>
<b>Total des créances exigibles</b>	<b>174</b>
Créances inférieures à 90 jours	111
Créances entre 90 et 180 jours	64
Créances supérieures à 180 jours	0

### 1.5.2.5. Affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 8 avril 2016 d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 39 512 003,12 euros, de la manière suivante :

- 500 000 euros au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice ;
- 39 012 003,12 euros à la distribution d'un dividende ;
- de procéder en sus à la distribution d'une somme de 75 849 139,53 euros, prélevée sur le poste « Prime d'émission » qui sera ainsi ramené à 453 758 309,05 euros.

Chaque action recevra un dividende de 1,55 euros.

Conformément à la loi, les actions qui seront détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende ne donneront pas droit au dividende.

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'émission ».

## RAPPORT DE GESTION

Le dividende sera mis en paiement le 25 avril 2016.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital au 31 décembre 2015 et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 114 861 142,65 euros. La partie de ce dividende prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre pas droit à l'abattement de 40 %, conformément à l'article 158-3° du Code général des impôts.

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 75 849 139,53 € sur le compte « Prime d'émission » est considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112.1 du Code Général des Impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts, hors dividende précipitaire, s'élève à 39 012 003,12 euros.

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

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40 %
2014	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2013	64 223 435	1,55 €	0 €	1,55 €
2012	64 223 435	1,50 €	0,23 €	1,27 €

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

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

	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015
<b>I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a. Capital social	225 755 756	256 893 740	256 893 740	296 415 852	296 415 852
b. Nombre des actions ordinaires existantes	56 438 939	64 223 435	64 223 435	74 103 963	74 103 963
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	154 133 651	133 292 220	126 786 738	121 853 775	123 939 861
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	152 250 640	102 996 677	116 682 942	109 456 264	67 390 980
c. Impôts sur les bénéfices	0	0	1 249 711	26 565	-117 120
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)	110 936 020	63 933 828	61 550 791	37 817 777	39 512 003
f. Résultat distribué	84 658 409	96 335 153	99 546 324	114 861 143	114 861 143
<b>III – RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	2,70	1,60	1,80	1,48	0,91
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	1,97	1,00	0,96	0,51	0,53
c. Dividende attribué à chaque action	1,50	1,50	1,55	1,55	1,55 <sup>(a)</sup>
<b>IV – PERSONNEL</b>					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	10,72	12,63	14,62	11,67	13,42
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	795 472	828 670	1 130 787	999 017	1 215 243
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	310 795	369 427	608 605	579 102	591 394

(a) Proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016.

### 1.5.2.7. Contrôle des Commissaires aux comptes

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

## 1.6. Facteurs de risques

L'activité de Foncière des Murs et son développement passent par l'atteinte des objectifs que la société s'est fixés. Pour atteindre ses objectifs, Foncière des Murs évalue constamment sa prise de risque au sein de chacune de ses décisions. La Société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de risques significatifs autres que ceux présentés ci-après et dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur sa situation, ses résultats ou son cours de Bourse.

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.

### Risques

### Dispositifs de prévention - impacts de sensibilité

#### 1.6.1. RISQUES RELATIFS AU SECTEUR D'ACTIVITE ET A LA STRATEGIE DE FONCIERE DES MURS

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

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

##### Risques liés à l'évolution des taux de capitalisation

La valorisation du patrimoine et le résultat net de Foncière des Murs pourraient varier sensiblement en cas de baisse ou de hausse significative des taux de capitalisation sur le secteur immobilier.

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

L'incertitude du contexte actuel de l'économie pourrait avoir des conséquences négatives sur la consommation des ménages et des entreprises, et par répercussion sur les loyers générés par le portefeuille hôtelier AccorHotels détenu par Foncière des Murs (45% du portefeuille à fin 2015), ceux-ci étant indexés sur le chiffre d'affaires des hôtels et entièrement variables.

La stratégie locative définie et les politiques mises en œuvre par Foncière des Murs visent à limiter les effets négatifs de ces risques notamment en s'attachant à maintenir une base locative solide avec de grands locataires offrant un taux d'occupation de 100% depuis la création de la société compte tenu de la durée ferme des baux qui est de 12 ans.

Il est à noter que l'évolution des taux de capitalisation moyens sur les sept derniers exercices a démontré une certaine stabilité. Ces taux se sont élevés à 5,6%, 6,10 %, 6,20 %, 6,30 %, 6,30 %, 6,40 % et 6,60 % sur 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010 et 2009 respectivement.

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

Enfin, le positionnement des actifs détenus par Foncière des Murs sur le secteur économique limite ce risque.

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

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

Le processus d'expertise mis en œuvre au sein de Foncière des Murs fait l'objet d'une procédure contrôlée régulièrement par des audits. La charte d'expertise en place dans la société a pour objectif de limiter ce risque avec notamment l'obligation de changer d'expert tous les trois ans pour les actifs de plus de 30M€ et tous les cinq ans pour les autres. La durée résiduelle ferme élevée des baux permet d'assurer une résilience certaine de la valeur des actifs en période de crise.

##### 1.6.1.3. 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 peut ne pas avoir évalué à sa juste valeur un immeuble (et par conséquent son prix) et peut ne pas parvenir à atteindre le rendement escompté et ses objectifs en termes de potentiel d'accroissement de valeur.

Foncière des Murs dispose d'une équipe ayant une forte compétence sur le secteur ce qui lui permet d'appréhender au maximum les risques liés aux acquisitions. D'autre part la société lors de chaque acquisition procède à une période de « due diligence » au cours de laquelle, elle réalise des études spécifiques sur chacun des domaines : fiscal, environnemental, immobilier, juridique... Les équipes de Foncière des Murs se font assister 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. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.

#### 1.6.1.4. Risques liés à la concentration du patrimoine de Foncière des Murs

Foncière des Murs est une Foncière à dominante hôtelière, elle présente donc un risque de concentration de son patrimoine sur ce secteur d'activité. La détention d'hôtels représente 75% du patrimoine de la société à fin 2015.

Les actifs du portefeuille de Foncière des Murs sont concentrés sur le secteur de l'hôtellerie mais avec de fortes diversités :

- diversité géographique : 23% du patrimoine est situé à l'étranger, permettant à la société de bénéficier des croissances économiques de chaque pays,
- diversité des locataires permettant ainsi de répartir le risque,
- diversité des classes d'actifs détenus : économique, haute et moyenne gamme, loisirs.

#### 1.6.1.5. Risques liés aux locataires

##### Risque d'impayés des locataires

Foncière des Murs a fait le choix de développer des partenariats locatifs avec des grandes enseignes. Par conséquence, la société dispose d'une exposition en termes de chiffres d'affaires à plusieurs grandes entreprises (AccorHotels, B&B, Louvres Hotels, Quick, Korian).

Le risque d'impayés est maîtrisé par le choix stratégique des partenaires de Foncière des Murs. Les locataires se caractérisent par une taille et un positionnement importants dans leur secteur d'activité. L'utilisation d'outil (Intuiz d'ALTARES) permettant d'obtenir un suivi financier des locataires prémunit Foncière des Murs du risque d'insolvabilité. Ces mesures sont renforcées par l'établissement d'un reporting mensuel des impayés analysé par la Direction Générale. D'autre part, la tenue régulière de « Comités de partenariat » organisés avec chaque grand locataire permet à Foncière des Murs de suivre au plus près les évolutions de leurs activités.

##### Risque de concentration des locataires

Du fait de l'importance relative de chaque locataire chez Foncière des Murs, la société est exposée au risque de concentration, ainsi si un locataire était en défaut ou en impayés, son impact sur les comptes de Foncière des Murs pourrait être important.

Le risque de concentration est largement atténué du fait que Foncière des Murs s'attache à nouer de nouveaux partenariats élargissant ainsi le spectre de ses locataires-partenaires, tout en restant sélectif sur leur choix ; cela a été le cas notamment en 2014 avec les nouveaux partenariats réalisés avec NH Hotels ainsi qu'avec Meininger, et en 2015 avec Motel One. Enfin, la société a conclu en 2015 un accord avec le groupe AccorHotels lui permettant de réduire considérablement (de plus de 10%) le poids du locataire dans le patrimoine.

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

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

Foncière des Murs a investi en 2015 dans la Société Foncière des Murs Management dont elle détient une participation de 40,3% au 31/12/2015. Ainsi la société se trouve indirectement exposée à l'activité de gestion de fonds de commerce et ses résultats pourraient se trouver impactés négativement si les performances des hôtels gérés par Foncière des Murs Management se dégradaient.

Le risque est limité à une participation à hauteur de 40,3% dans la société. D'autre part Foncière des Murs n'est pas impactée en cas de risque social ou pénal sur la société FDM Management : un principe d'étanchéité a été mis en place entre les deux structures limitant au seul impact financier le risque pour Foncière des Murs. Cette activité pesant dans le résultat de la société pour 0,8 M€ au 31/12/2015 soit 0,6% du résultat de Foncière des Murs.

### 1.6.2. RISQUES FINANCIERS

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

#### 1.6.2.1 Risques de taux

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

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

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

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

De plus la politique de désendettement menée par la société depuis quelques années a permis de réduire ce risque (de 34,7% à fin 2014 à 31,3% à fin 2015)

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

### 1.6.2.2. Risques de liquidité

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

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

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

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

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

## 1.6.3. RISQUES JURIDIQUES, FISCAUX, REGLEMENTAIRES, ENVIRONNEMENTAUX ET ASSURANTIELS

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

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

Une veille réglementaire a été mise en place pour anticiper et analyser ces risques.

En Allemagne, les équipes locales suivent l'application de ces réglementations pour les actifs concernés.

### 1.6.3.2. Risques environnementaux et sanitaires

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

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

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

### 1.6.3.3 Risques liés au régime SIIC

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

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

### 1.6.3.4 Risques fiscaux

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

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

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

### 1.6.3.5 Risques liés aux couvertures d'assurances

Les garanties d'assurance afférentes aux actifs immobiliers de Foncière des Murs sont souscrites dans la majorité des cas par l'exploitant pour le compte de Foncière des Murs.

La société pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les garanties souscrites. La valorisation du patrimoine, l'activité, la situation financière et les résultats de la société pourraient être affectés.

La société s'attache à contrôler régulièrement les garanties d'assurances souscrites à travers les programmes d'assurances internationaux de ses locataires dont elle bénéficie. Concomitamment, la société garantit pour tous ses actifs sa responsabilité civile en sa qualité de propriétaire d'immeuble dans le cadre de ses propres programmes d'assurances. L'ensemble de ces polices d'assurances est suivi par une équipe spécialisée qui pilote ces risques.

## 1.6.4. RISQUES RELATIFS A L'ORGANISATION ET A LA STRUCTURE JURIDIQUE DE FONCIERE DES MURS

Depuis le 23 février 2015, Foncière des Régions, a porté à 43,15 % sa participation au capital et aux droits de vote de la société, elle reste l'actionnaire principal de Foncière des Murs. À ce titre, Foncière des Régions dispose de quatre représentants au sein du Conseil de Surveillance, sur 11 membres (cf. paragraphe 4.2.1.2. du présent rapport).

Par ailleurs, Foncière des Régions est l'unique actionnaire de FDM Gestion, qui elle-même est l'unique associé commandité et gérant de Foncière des Murs (les principes de fonctionnement des sociétés en commandite par actions et les pouvoirs de l'associé commandité de la Société sont décrits dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne au chapitre 4.2, et au paragraphe 5.1.1.11, « Droits et statuts des associés commandités »). FDM Gestion est ainsi indéfiniment responsable du passif social. Par conséquent, Foncière des Régions, par l'intermédiaire de sa filiale FDM Gestion, détient le contrôle tel que défini dans IAS 27 dans Foncière des Murs. De ce fait, Foncière des Murs, bien que détenue à moins de 50 % est consolidée par la méthode de l'intégration globale dans les comptes de Foncière des Régions qui exerce une influence notable sur la société au 31 décembre 2015.

### 1.6.4.1. Risques liés à la dépendance de Foncière des Régions pour certaines prestations

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009, les équipes en charge de l'asset management, auparavant chez Foncière des Régions et chez FDM Gestion, ont été transférées juridiquement chez Foncière des Murs ce qui a permis de réduire le risque lié à la dépendance de Foncière des Régions.

### 1.6.4.2 Risques de conflits d'intérêts potentiels

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

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

- les bureaux en France pour Foncière des Régions (SIIC)
- les logements en France pour Foncière Développement Logements (SIIC)
- les logements en Allemagne pour Immeo (société non cotée)
- les murs d'exploitation pour Foncière des Murs (SIIC)
- les parcs de stationnement pour Urbis Park (société non cotée)

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



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

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

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

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

Il ressort des dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et des statuts de la Société que la révocation du gérant ne peut être décidée que par une décision unanime des associés commandités, donc avec son propre accord, ou, de manière exceptionnelle, par une décision du tribunal de commerce pour une cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société elle-même.

Ainsi, il serait particulièrement difficile pour les associés commanditaires de la Société (même dans leur très grande majorité) de mettre fin aux fonctions du gérant contre son accord.

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

---

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



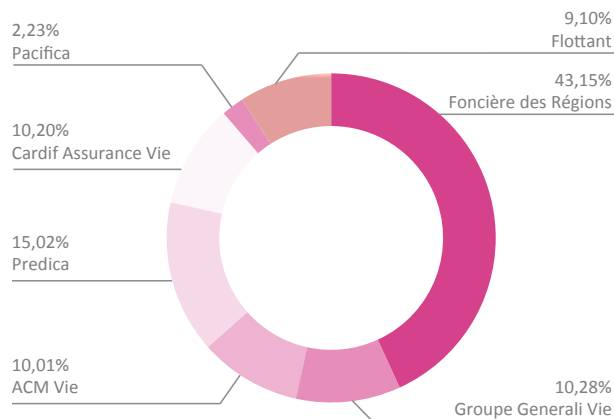
## 1.7. Actionnariat au 31 décembre 2015

Fondée sur les objectifs de détention à long terme d'actifs spécialisés dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation et exploités par des leaders de leur secteur respectif, l'actionnariat de Foncière des Murs réunit : les groupes Crédit Agricole Assurances, Assurances du Crédit Mutuel, Generali Vie et Cardif Assurance Vie aux côtés de Foncière des Régions.

### 1.7.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

À la clôture de l'exercice, le capital de la Société s'élève à 296 415 852 € ; il est composé de 74 103 963 actions de 4 € de valeur nominale chacune.

L'actionnariat au 31 décembre 2015 se présente de la façon suivante :



Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions / Droits de vote	Pourcentage
FONCIÈRE DES RÉGIONS	31 974 123	43,15 %
PREDICA	11 127 859	15,02 %
GROUPE GENERALI VIE	7 619 193	10,28 %
CARDIF ASSURANCE VIE	7 559 812	10,20 %
ACM VIE	7 419 727	10,01 %
PACIFICA	1 654 189	2,23 %
FLOTTANT	6 746 399	9,11 %
AUTODÉTENTION	2 661	/
<b>Total</b>	<b>74 103 963</b>	<b>100 %</b>

Foncière des Régions a signé le 17 février 2016 un accord portant sur l'apport de la part des Assurances du Crédit Mutuel de 3,34% du capital de Foncière des Murs en échange d'actions Foncière des Régions. Sous condition d'approbation par l'Assemblée Générale du 27 avril 2016 de Foncière des Régions, cette opération permettrait à Foncière des Régions de détenir 46,5% du capital de FDM. A la suite de l'apport, Foncière des Régions lancerait une OPE sur le capital de FDM. Foncière des Régions n'a pas l'intention de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'offre.

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

	31/12/2015			31/12/2014			31/12/2013		
	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	31 974 123	43,15	43,15	21 092 587	28,47	28,47	18 174 926	28,30	28,30
PREDICA	11 127 859	15,02	15,02	11 127 859	15,02	15,02	9 644 147	15,02	15,02
GROUPE GENERALI VIE	7 619 193	10,28	10,28	15 238 381	20,56	20,57	13 206 597	20,57	20,57
CARDIF ASSURANCE VIE	7 559 812	10,20	10,20	7 559 812	10,20	10,20	6 551 838	10,20	10,20
ACM VIE	7 419 727	10,01	10,01	10 606 197	14,31	14,31	9 192 039	14,31	14,31
PACIFICA	1 654 189	2,23	2,23	1 654 189	2,23	2,23	1 433 631	2,23	2,23
FLOTTANT	6 746 399	9,11	9,11	6 817 223	9,20	9,20	6 018 519	9,37	9,37
AUTODETENTION	2 661	-	-	7 715	0,01	-	1 738	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>74 103 963</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>74 103 963</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>64 223 435</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

#### Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2015, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
FONCIERE DES REGIONS	23 février 2015	30%, 1/3	de 29% à 43%	/	/	31 898 249	31 898 249	43,05%	43,05%
E-CIE VIE	23 février 2015	/	/	/	1%	0	0	0	0
GENERALI VIE	23 février 2015	/	/	15%	de 17% à 11%	7 619 193	7 619 193	10,28%	10,28%
GROUPE GENERALI VIE	23 février 2015	/	/	20% et 15%	de 20% à 11%	7 619 193	7 619 193	10,28%	10,28%
ACM VIE	23 février 2015	/	/	/	14%, 13%, 12%, 11%	7 419 727	7 419 727	10,01%	10,01%

#### Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2015

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

Les opérations sur le capital de la Société opérées depuis cinq ans sont détaillées ci-après :

Dates	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre de titres	Nominal (€)	Prime d'émission (€)	Nombre de titres	Montants successifs du capital (€)
13 avril 2012	Augmentation de capital par exercice de bons de souscription d'actions	7 784 496	31 137 984	93 413 952	64 223 435	256 893 740
21 novembre 2014	Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	9 880 528	39 522 112	158 088 448	74 103 963	296 415 852

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

L'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 a autorisé la Société, en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à opérer sur ses propres actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10 % du capital social pour une période de dix-huit mois.

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

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

## RAPPORT DE GESTION

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

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 16 avril 2014, dont le bilan fait état au 16 avril 2014 de 2 623 actions auto-détenues par la société, issues du contrat de liquidité.

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

Le présent programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Gérant en date du 10 avril 2015.

Les conditions de mise en œuvre du nouveau programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site Internet de la Société le 10 avril 2015.

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

Les échanges mensuels pour l'exercice 2015 s'établissent comme suit :

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 16 avril 2014	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
	Janvier	4 168	23,33	9 837
Février	3 790	24,78	3 213	24,92
Mars	0	-	0	-
Du 1er au 9 avril	0	-	0	-

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 10 avril 2015	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
	Du 10 avril au 30 avril	0	-	0
Mai	0	-	0	-
Juin	2 457	24,11	2 973	24,94
Juillet	2 217	24,23	3 767	24,20
Août	6 886	25,76	5 899	26,02
Septembre	4 210	25,86	2 339	26,08
Octobre	3 863	25,81	5 485	25,75
Novembre	3 702	26,02	2 897	26,45
Décembre	4 064	25,93	4 001	25,99

En conséquence au cours de l'exercice 2015, la société a procédé au titre du contrat de liquidité à l'acquisition de 35 357 de ses propres actions au prix moyen de 25,22 € par action, et à la cession de 40 411 de ses propres actions au prix moyen de 24,62 € par action.

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

Foncière des Murs détenait ainsi au 31 décembre 2015, 2 661 de ses propres actions qui représentent 0,004 % du capital social, valorisées à 68 997,55 € (soit 25,93 € par action) représentant une valeur nominale de 10 644 €.

Au titre de l'exercice 2015, les frais de négociation sont de 24 717,63 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 10 avril 2015 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale du 8 avril 2016.

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

Néant.

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

Mandataires sociaux	Achats d'instruments financiers	Valeur moyenne	Ventes d'instruments financiers		Nombre de titres détenus au 31 décembre 2015
				Valeur moyenne	
M. Kullmann	/	/	/	/	2 264
M. Estève	/	/	/	/	790
Mme Debrus	/	/	/	/	6
FDR PARTICIPATIONS	1 (prêt d'action)				1
Mme PIGNOL	/	/	/	/	0
FONCIÈRE DES RÉGIONS	10 881 537 actions	23 €	1 (prêt d'action)	/	31 974 123
Mme Camus	/	/	/	/	0
PACIFICA	/	/	/	/	1 654 189
M. Louis	/	/	/	/	0

RAPPORT DE GESTION

Mandataires sociaux	Achats d'instruments financiers	Valeur moyenne	Ventes d'instruments financiers	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31 décembre 2015
PREDICA	/	/	/	/	11 127 859
M. Servin	/	/	/	/	0
ACM VIE	/	/	3 186 470 actions	23 €	7 419 727
M. Morrisson	/	/	/	/	0
GENERALI VIE	/	/	5 587 404 actions	23 €	7 619 193
E-CIE VIE (personne liée à GENERALI VIE)	/	/	1 453 764 actions	23 €	0
GENERALI IARD (personne liée à GENERALI VIE)	/	/	578 020 actions	23 €	0
GENERALI FRANCE ASSURANCES (personne liée à GENERALI VIE)	/	/	4	23 €	0
M. Pezet	/	/	/	/	0
CARDIF ASSURANCE VIE	/	/	/	/	7 559 812
Mme Robin	/	/	/	/	0
M. Luchet	/	/	/	/	287

### 1.7.8. TABLEAU DES DÉLÉGATIONS EN COURS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce, est présentée ci-dessous la synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 10 avril 2015 relatives aux augmentations de capital :

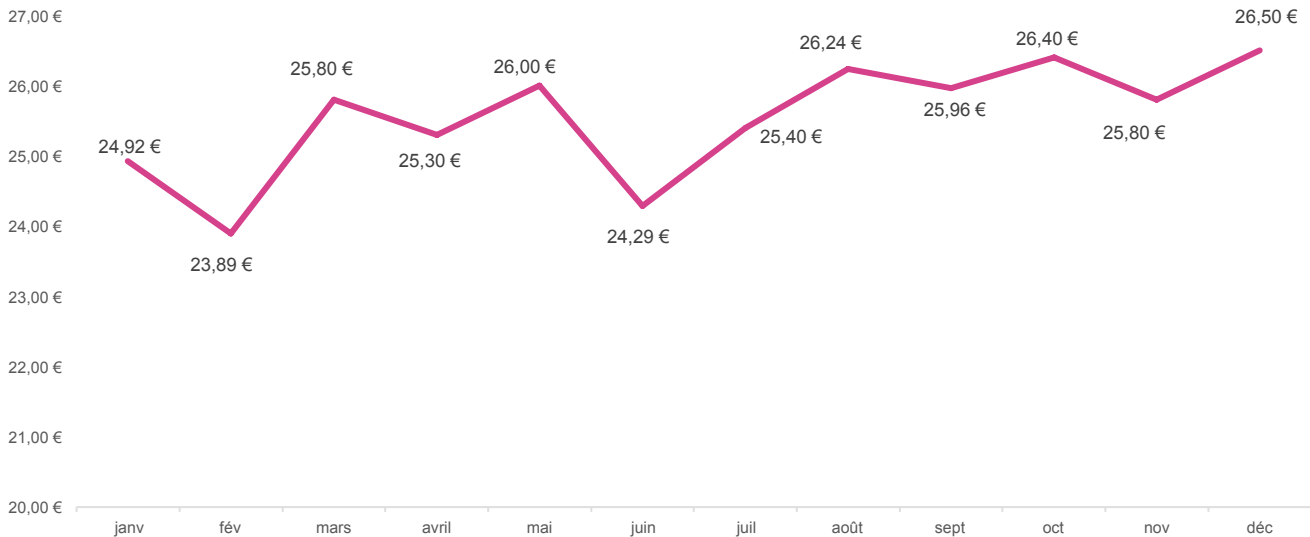
Délégation accordée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes pour un montant nominal de 32.300.000 €. (10 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 9 juin 2017	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant maximal nominal de 148.000.000 € et autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières fixé à 1 000 000 000 €. (12 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 9 juin 2017	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant maximal nominal de 44 500 000 € et autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. (ce montant s'impute sur le plafond des 148 000 000 €) . Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (13 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 9 juin 2017	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions et/ou des valeurs mobilières de la Société donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant maximal nominal de 44 500 000 € (ce montant s'impute sur le plafond des 148 000 000 €). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (14 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 9 juin 2017	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant maximal nominal de 44 500 000 € (ce montant s'impute sur le plafond des 148 000 000 €). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (16 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 9 juin 2017	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 44.500.000 € (ce montant s'impute sur le plafond des 148 000 000 €). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (17 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 9 juin 2017	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social de la Société 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 avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 500 000 €. (18 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 9 juin 2017	Néant

## 1.8. Bourse, dividende et rémunération des mandataires sociaux

### 1.8.1. COURS DE BOURSE AU 31 DÉCEMBRE 2015

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 26,50 € portant la capitalisation boursière à 1 860 M€ au 31 décembre 2015.

#### Evolution du cours de l'action Foncière des Murs sur l'année 2015



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

Sur l'ensemble de l'exercice 2015, le cours de Bourse de l'action Foncière des Murs a évolué comme suit :

	Plus haut cours	Plus bas cours	Nombre de titres échangés	Nombre de séances de cotation
Janvier 2015	25,45	20,68	169 099	21
Février 2015	25,05	23,81	242 172	20
Mars 2015	25,80	23,75	943 587	22
Avril 2015	26,15	24,91	218 468	20
Mai 2015	26,43	24,90	91 929	18
Juin 2015	26,12	23,90	112 785	22
Juillet 2015	25,40	23,58	210 565	23
Août 2015	26,94	24,60	100 928	21
Septembre 2015	26,30	25,51	113 914	22
Octobre 2015	26,40	25,26	64 430	22
Novembre 2015	26,94	25,45	49 314	21
Décembre 2015	27,07	25,20	36 216	22

### 1.8.2. 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 (Foncière des Régions, 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 sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant chaque période successive de renouvellement. 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. 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 de la Société prévoit pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10 % du capital social et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la Société, un

plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédent cette Assemblée Générale.

En outre, l'article 9bis des statuts 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 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.

### 1.8.3. DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

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

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40 %
2011	56 438 939	1,50 €	0 €	1,50 €
2012	64 223 435	1,50 €	0,23 €	1,27 €
2013	64 223 435	1,55 €	0 €	1,55 €
2014	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2015	74 103 963	1,55 €*	0 €	1,55 €

\* Proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 8/04/2016

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

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

#### 1.8.3.2. 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 1,55 € par action en circulation. Ce dividende représente un montant global de 114 861 142,65 €, soit 86 % du résultat net récurrent.

Il convient de rapprocher le montant de dividende :

- du montant du résultat net récurrent de 133 M€ ;
- du résultat net récurrent de 1,79 € 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.

### 1.8.4. MANDATAIRES SOCIAUX

#### 1.8.4.1. Rémunérations des mandataires sociaux

Au 31 décembre 2015, il a été versé un montant brut de 36 176 € de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités institués en son sein, étant précisé que Messieurs Christophe Kullmann et Olivier Estève ont renoncé à l'intégralité de leurs jetons de présence.

Le tableau suivant donne le détail du montant brut et net, en euros, des jetons de présence au titre de l'exercice 2015, sur la base du règlement intérieur approuvé par le Conseil de Surveillance 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.

Tableau sur les jetons de présence versés par Foncière des Murs perçus par les mandataires sociaux non dirigeants

Membres	Montant brut des jetons de présence versés au titre de 2015	Montant net des jetons de présence versés au titre de 2015	Montant brut des jetons de présence versés au titre de 2014	Montant net des jetons de présence versés au titre de 2014
Christophe KULLMANN	0	0	5 300 € <sup>(2)</sup>	3 365 €
Olivier ESTEVE	0	0	6 300 € <sup>(2)</sup>	4 000 €
Françoise DEBRUS	5 500 € <sup>(2)</sup>	3 492 €	5 100 € <sup>(2)</sup>	3 238 €
GENERALI FRANCE ASSURANCES représentée par Monsieur Bruno SERVANT	650 € <sup>(2)</sup>	412 €	2 700 € <sup>(2)</sup>	1 714 €
FONCIÈRE DES RÉGIONS représentée par Madame Audrey CAMUS <sup>(1)</sup>	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €
PACIFICA représentée par Monsieur Pierrick LOUIS <sup>(1)</sup>	2 700 €	2 700 €	2 300 €	2 300 €
PREDICA représentée par Monsieur Emeric SERVIN	4 400 € <sup>(2)</sup>	2 794 €	5 300 € <sup>(2)</sup>	3 365 €
ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON <sup>(1)</sup>	4 800 €	4 800 €	4 700 €	4 700 €
GENERALI VIE représentée par Monsieur Sébastien PEZET	3 700 € <sup>(2)</sup>	2 349 €	4 900 € <sup>(2)</sup>	3 111 €
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Madame Nathalie Robin <sup>(1)</sup>	4 700 €	4 700 €	5 900 €	5 900 €
GFR BLERIOT représentée par Marion Pignol <sup>(1)</sup>	1 738 €	1 738 €	/	/
FDR PARTICIPATIONS représentée par Marion Pignol <sup>(1)</sup>	588 €	588 €	/	/
Pierre LATROBE	/	/	436 € <sup>(2)</sup>	277 €
Jean LUCHET	3 900 € <sup>(2)</sup>	2 476 €	3 100 € <sup>(2)</sup>	1 968 €
<b>TOTAL</b>	<b>36 176 €</b>	<b>29 549 €</b>	<b>49 536 €</b>	<b>37 438 €</b>

<sup>(1)</sup> Les jetons de présence ont été versés à la société, membre du Conseil de Surveillance et non à son représentant permanent.

<sup>(2)</sup> Ces jetons de présence ont donné lieu à l'application de prélèvements fiscaux (prélèvement à la source obligatoire de 21% et prélèvements sociaux de 15,5%)

Les prélèvements fiscaux (prélèvement à la source obligatoire de 21% et prélèvements sociaux de 15,5%), représentant une somme totale de 6 626 € ont été acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

Les jetons de présence versés en 2015 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.

Tableau sur les jetons de présence (à l'exclusion des jetons de présence versés par Foncière des Murs) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants, versés par Foncière des Régions

Mandataires sociaux non dirigeants <sup>(1)</sup>	Montant bruts versés au cours de l'exercice 2014	Montants bruts versés au cours de l'exercice 2015
<b>Monsieur Christophe KULLMANN</b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	1 216 739 €	1 330 820 €
<b>Monsieur Olivier ESTÈVE</b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	669 409 €	713 889 €
<b>Monsieur François MORRISSON (représentant permanent d'ACM Vie)</b>		
Jetons de présence <sup>(2)</sup>	21 000 €	11 125 €
Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 907 148 €</b>	<b>2 055 834 €</b>

<sup>(1)</sup> Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non dirigeant au cours de l'année 2015.

<sup>(2)</sup> Les jetons de présence ont été versés à la société, administrateur et non à son représentant permanent.

1.8.4.2. Rémunérations versées par la société Foncière des Murs, les sociétés qu'elle consolide et la société la consolidant aux mandataires sociaux exerçant une fonction de direction dans la société la consolidant

Sont indiqués ci-dessous la rémunération totale et les avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social dirigeant de Foncière des Murs et aux membres du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs mandataires sociaux dirigeants de Foncière des Régions, société contrôlante au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

**Tableau 1 \***

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Christophe KULLMANN : Directeur Général de Foncière des Régions, Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs</b>	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus au titre de l'année 2014	Montant versés en 2014	Montants dus au titre de l'année 2015	Montant versés en 2015
Rémunérations <i>(détaillées au tableau 2)</i>	1 346 239	1 282 239	1 386 820	1 330 820
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées <i>(détaillées dans le tableau ci-après) **</i>	663 650	490 350	<i>A déterminer</i>	663 550
TOTAL	2 009 889	1 772 589	<i>A déterminer</i>	1 994 370

\* l'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dues au titre de chaque exercice.

\*\* La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

**Les actions de performances au titre de 2015 seront attribuées par le Conseil d'Administration du 27 avril 2016, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale de la résolution correspondante. Leur valeur représente en principe l'équivalent de la rémunération fixe. Ce tableau sera donc mis à jour après l'Assemblée Générale.**

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant

**Tableau 2**

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Christophe KULLMANN : Directeur Général de Foncière des Régions, Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs</b>	Année fiscale 2014		Année fiscale 2015	
	Montants dus au titre de l'année 2014	Montants versés en 2014	Montants dus au titre de l'année 2015	Montants versés en 2015
rémunération fixe	540 000	540 000	600 000	600 000
rémunération variable annuelle (1)	694 000	630 000	750 000	694 000
rémunération variable pluri-annuelle	0	0	0	0
rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
jetons de présence	65 500	65 500	0	0
avantages en nature (véhicule de fonction, assurance chômage type GSC, ...)	46 739	46 739	36 820	36 820
TOTAL	1 346 239	1 282 239	1 386 820	1 330 820

(1) Le variable dû au titre de 2013, de 630 K€, est constitué de 540 K€ versés en cash sur 2014 et de 2 065 actions gratuites attribuées en 2014

Le variable dû au titre de 2014, de 694 K€, est constitué de 540 K€ versés en cash sur 2015 et de 2 263 actions gratuites attribuées en 2015

Le variable dû au titre de 2015, de 750 K€, est constitué de 600 K€ versés en cash sur 2016 et de 150 K€ en actions gratuites attribuées en 2016



RAPPORT DE GESTION

**Tableau 1 \***

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué de Foncière des Régions, Membre du Conseil de surveillance de Foncière des Murs</b>	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dûs au titre de l'année 2014	Montant versés en 2014	Montants dûs au titre de l'année 2015	Montant versés en 2015
Rémunérations <i>(détaillées au tableau 2)</i>	712 709	678 709	786 889	713 889
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau ci-après) **</i>	357 350	261 520	<i>A déterminer</i>	357 350
<b>TOTAL</b>	<b>1 070 059</b>	<b>940 229</b>	<i>A déterminer</i>	<b>1 071 239</b>

\* l'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dûes au titre de chaque exercice.

\*\* La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

**Les actions de performances au titre de 2015 seront attribuées par le Conseil d'Administration du 27 avril 2016, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale de la résolution correspondante. Leur valeur représente en principe l'équivalent de la rémunération fixe. Ce tableau sera donc mis à jour après l'Assemblée Générale.**

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant

**Tableau 2**

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs</b>	Année fiscale 2014		Année fiscale 2015	
	Montants dûs au titre de l'année 2014	Montants versés en 2014	Montants dûs au titre de l'année 2015	Montants versés en 2015
rémunération fixe	350 004	350 004	360 000	360 000
rémunération variable annuelle (1)	317 000	283 000	390 000	317 000
rémunération variable pluri-annuelle	0	0	0	0
rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
jetons de présence	9 300	9 300	0	0
avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	36 405	36 405	36 889	36 889
<b>TOTAL</b>	<b>712 709</b>	<b>678 709</b>	<b>786 889</b>	<b>713 889</b>

(1) Le variable dû au titre de 2013, de 283 K€, est constitué de 263 K€ versés en cash sur 2014 et de 459 actions gratuites attribuées en 2014.

Le variable dû au titre de 2014, de 317 K€, est constitué de 262 K€ versés en cash sur 2015 et de 808 actions gratuites attribuées en 2015.

Le variable dû au titre de 2015, de 390 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2016 et de 30K€ versés en actions gratuites attribuées en 2016.

**Tableau 4**

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social						
Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTEVE	néant	néant	néant	néant		

**Tableau 5**

Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social			
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTEVE	néant	néant	néant

**Tableau 6**

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social *						
Actions de performance attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice *	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (1)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	19/02/15	13 000	51,05 €	19/02/18	19/02/20	- 50% = performance boursière globale par rapport à l'EPRA - 50% = taux de réalisation des objectifs individuels
Christophe KULLMANN	19/02/15	2 263	68,06 €	19/02/18	19/02/20	
Olivier ESTEVE	19/02/15	7 000	51,05 €	19/02/18	19/02/20	
Olivier ESTEVE	19/02/15	808	68,06 €	19/02/18	19/02/20	

\* au titre de l'année N-1 / inclut la partie upside du bonus, versée en actions

(1) Valeur de l'action calculée par un expert indépendant

**Tableau 7**

Actions de performance attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social				
Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'attribution
Christophe KULLMANN	22/02/12	8 900	Condition de présence (1/3), de performance boursière relative (1/3) et de réalisation des objectifs (1/3)	22/02/15
Olivier ESTEVE	22/02/12	5 675		22/02/15

La politique de rémunération des dirigeants de Foncière des Régions (Directeur Général et Directeur Général délégué) est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des rémunérations et des nominations.

Ayant adhéré formellement aux recommandations du code AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la détermination de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ces recommandations.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performances, avantages en nature et, le cas échéant, jetons de présence ;
- les principes fondateurs recherchés sont :
  - un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable,
  - un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles,
  - une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société,
  - un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme,
  - une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'ensemble des renseignements détaillés sur la politique de rémunération des mandataires sociaux de Foncière des Régions figure dans le document de référence de Foncière des Régions, disponible sur [www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr).

### 1.8.4.3. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Le Gérant commandité, FDM Gestion, a perçu au titre de l'année 2015 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 080 808,08 € hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs qui prévoit notamment que le Gérant aura droit à une rémunération annuelle au titre de ses fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constaté au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence étant l'indice au 31 décembre 2008.

<b>Nom et fonction du dirigeant mandataire social</b>	<b>Exercice 2014</b>	<b>Exercice 2015</b>
<b>FDM GESTION, gérant commandité de Foncière des Murs</b>		
Rémunération versée au titre de l'exercice	1 077 689,05 €	1 080 808,08 €

M. Dominique Ozanne est le représentant permanent de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière des Murs. Il ne perçoit aucune rémunération de la part de celle-ci.

### 1.8.4.4. Liste des mandats des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 al. 4 du Code de commerce et de l'article 14.1 de l'annexe 1 du règlement CE N°809/2004, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice 2015 et au cours des 5 derniers exercices ainsi que la biographie de chacun d'eux :

<p><b>FDM GESTION</b> 30, avenue Kléber – 75116 PARIS RCS PARIS 450 140 298</p> <p><b>Mandat exercé au sein de Foncière des Murs</b> Gérant commandité</p> <p><b>Date de nomination :</b> AG du 30 novembre 2004</p> <p><b>Date de renouvellement:</b> Conseil de surveillance des 9 février 2010 et 9 février 2016</p> <p><b>Date d'expiration du mandat :</b> Réunion du Conseil de surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société tenue en 2021</p>
--

### Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :

<p><b>Gérant commandité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée</li> </ul>
--

### Mandats extérieurs au Groupe :

Néant
-------

### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant
-------

**Monsieur Dominique OZANNE**

Né le 1<sup>er</sup> juillet 1978 à Paris (14<sup>e</sup>)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10, avenue Kléber – 75 116 PARIS

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs**

Président de FDM GESTION, gérant commandité de FONCIÈRE DES MURS – Date de nomination : 27 mai 2011

**Date de renouvellement :** Conseil de surveillance des 9 février 2010 et 9 février 2016

**Date d'expiration du mandat :** Réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société tenue en 2021

**Fonction principale exercée :** Directeur Général de Foncière des Murs

**Biographie :**

Diplômé de l'ESTP et d'HEC (MS), Dominique Ozanne rejoint Foncière des Régions en 2003 comme chargé de mission auprès du Directeur Général. En 2005, à la création de Foncière des Murs (filiale SIIC de Foncière des Régions destinée à acquérir des portefeuilles externalisés dans l'hôtellerie et les murs d'exploitation), il est nommé Secrétaire Général, puis Directeur du Développement et de l'Asset Management.

Il devient en 2011 Directeur Général de la société Foncière des Murs qui gère aujourd'hui 440 hôtels. En 2014, il participe à la création de FDM Management, véhicule dédié aux investissements en murs et fonds dans l'hôtellerie, dont il est Président.

Il fait partie des fondateurs d'AHTOP, association dont la vocation est de fédérer les professionnels de l'hôtellerie et l'ensemble des acteurs économiques soucieux de fournir un hébergement de qualité, au service de l'attractivité touristique française.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Président du Conseil d'Administration :**

- B2 HOTEL INVEST (SPPICAV)

**Président :**

- FONCIERE IRIS (SAS)
- SABLES D'OLONNE (SAS)
- CAMPELI (SAS)
- FDM GESTION (SAS)
- FONCIERE ULYSSE (SAS)
- FONCIERE B2 HOTEL INVEST SAS
- FONCIERE B3 HOTEL INVEST SAS
- FDM MANAGEMENT SAS

**Directeur Général :**

- IRIS HOLDING FRANCE (SAS)

**Président de FDM GESTION, Gérant commandité :**

- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée

**Président de FDM GESTION, gérant commandité de FONCIERE DES MURS, gérant :**

- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ACTIFONCIER
- FONCIERE OTELLO (SNC)
- HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR (SNC)
- PRESTIGE HOTEL MARCQ EN BAROEUL (SCI)
- PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY (SCI)
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MIMOSAS

**Président de FDM MANAGEMENT SAS, Président :**

- FINANCIERE HOPE SAS (depuis le 3 juin 2015)
- OPCO ROSACE SAS (depuis le 15 octobre 2015)

**Gérant :**

- FONCIERE MANON (SARL)
- LOIRE (SARL)
- FDM GESTION IMMOBILIERE (SNC)
- SCI ROSACE (depuis le 25.11.2014)

**Gérant de sociétés luxembourgeoises :**

- LHM Holding Lux (SARL)
- LHM PropCo Lux (SARL)
- FDM M LUX (SARL)

**Administrateur de sociétés anonymes belges :**

- EXCO HOTEL KVK (depuis le 30.10.2015)
- INVEST HOTEL KVK (depuis le 30.10.2015)
- FONCIERE VIELSALM
- SUNPARKS DE HAAN
- SUNPARKS OOSTDUINKERKE
- FONCIERE KEMPENSE MEREN
- FONCIERE NO BRUGES CENTRE
- FONCIERE NO BRUXELLES GRAND PLACE
- FONCIERE IB BRUGES CENTRE
- FONCIERE IB BRUXELLES AEROPORT
- FONCIERE IB BRUXELLES GRAND PLACE
- FONCIERE GAND OPERA
- FONCIERE GAND CENTRE
- FONCIERE BRUXELLES EXPO ATOMIUM
- FONCIERE ANTWERP CENTRE
- FONCIERE NO BRUXELLES AEROPORT
- TULIPE HOLDING Belgique
- NARCISSE HOLDING Belgique
- FONCIERE BRUGGE STATION
- FONCIERE BRUXELLES SUD
- FONCIERE LOUVAIN CENTRE
- FONCIERE LIEGE
- FONCIERE BRUXELLES AEROPORT
- FONCIERE BRUXELLES TOUR NOIRE
- FONCIERE LOUVAIN
- FONCIERE MALINES
- FONCIERE BRUXELLES GARE CENTRALE
- FONCIERE NAMUR

**Directeur Général des sociétés allemandes :**

- IRIS BERLIN GMBH
- IRIS ESSEN BOCHUM GMBH
- IRIS FRANKFURT GMBH
- IRIS GENERAL PARTNER GMBH
- IRIS INVESTOR HOLDING GMBH
- IRIS NURNBERG GMBH
- IRIS STUTTGART GMBH
- STAR BUDGET HOTEL GMBH

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Administrateur :**

- IRIS INVEST 2010 (SPPICAV))
- CAMP INVEST (SPPICAV)

**Gérant de sociétés luxembourgeoises :**

- MARO LUX SARL
- ROMA LUX

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Gérant :**

- FONCIERE DES REGIONS PROPERTY (SNC) (jusqu'au 20/05/2015)

**Directeur :**

- FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SAS (jusqu'au 2 février 2015)

**Directeur Général de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, président :**

- GARONOR FRANCE III (SAS) (fin 2014)

**Directeur Général de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, gérant :**

- SNC GARONOR MELUN 7 (fin 2014)
- SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY – IPB (SCI) (jusqu'au 2 février 2015)
- IMMOPORA (SCI) (jusqu'au 2 février 2015)
- SCI BOLLENE LOGISTIQUE (jusqu'au 2 février 2015)
- SCI BOLLENE LOGISTIQUE T4 (jusqu'au 2 février 2015)
- FEL Holding GmbH & Co. Verwaltungs KG, société en commandite de droit allemand (jusqu'au 2 février 2015)

**Monsieur Christophe KULLMANN**

Né le 15 octobre 1965 à Metz (57000)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber – 75116 PARIS

**Mandats exercés au sein de Foncière des Murs :**

Président du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** AG du 30 novembre 2004

**Date de renouvellement :** AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Fonction principale exercée :** Directeur Général de Foncière des Régions

**Biographie :**

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 Gecina, dont il prend alors la Direction financière.

A la tête de Foncière des Régions depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration. Depuis 2015, il est également Administrateur Délégué de Beni Stabili, filiale de Foncière des Régions en Italie.

Depuis 2012, Christophe Kullmann est Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), l'association professionnelle du secteur immobilier coté français. Il est par ailleurs membre du Conseil d'Administration de l'EPRA et membre-fondateur de la Fondation Palladio.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

**Directeur Général :**

- FONCIERE DES REGIONS (SA), société cotée

**Président du Conseil de Surveillance :**

- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée

**Président du Comité Stratégique :**

- FDM MANAGEMENT SAS

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- IMMEO SE, société allemande (depuis le 27.05.2015)

**Administrateur délégué :**

- BENI STABILI S.p.a SIIQ, société cotée italienne (depuis le 21.10.2015)

**Administrateur :**

- FONCIERE DES REGIONS (SA), société cotée
- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée

**Gérant :**

- GFR KLEBER (SARL)

**Représentant permanent d'URBIS PARK, Administrateur :**

- BP 3000 (SA)

**Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président :**

- TECHNICAL (SAS)

**Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant :**

- SCI ESPLANADE BELVEDERE II
- SCI RAPHAEL
- SCI LE PONANT 1986
- SCI OMEGA A
- SCI OMEGA C
- SCI RUHL COTE D'AZUR
- SCI LATECOERE
- SCI LATECOERE 2
- SCI 11 PLACE DE L'EUROPE
- SCI MEUDON SAULNIER
- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (depuis le 30.10.2015)
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (depuis le 30.10.2015)

**Membre du Comité des Nominations et Rémunérations :**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée

**Membre du Comité Exécutif et d'Investissement :**

- BENI STABILI S.p.a SIIQ, société cotée italienne

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Président du Conseil d'Administration :**

- FSIF (Syndicat professionnel)

**Membre du bureau exécutif :**

- EPRA

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Président du Directoire :**

- FONCIERE DES REGIONS (SA), société cotée (changement de forme de Directoire et Conseil de Surveillance en Conseil d'administration le 31.01.2011)

**Président :**

- FDR 3 (SAS) (fin en 2013)
- FDR 2 (SAS) (fin en 2012)

**Administrateur :**

- IEIF (Association) (fin en 2014)
- IPD France SAS (fin en 2013)
- ELECTRON (GIE) (fin en 2011)
- BENI STABILI S.p.a SIIQ, société cotée italienne (jusqu'au 21.10.2015)

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (fin en 2012)
- IMMEO AG, société allemande (Changement de forme d'AG en SE le 27.05.2015)
- IMMEO WOHNEN GmbH, société allemande (Changement de forme de GmbH en AG le 02..05.2014)

**Membre du Comité d'Audit :**

FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée (fin le 17.07.2015)

**Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur**

- FSIF (Syndicat professionnel) (fin en 2012)

**Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président :**

- GFR BLEROT SAS (fin en 2014)
- GFR EXTERNALISATION (SAS) (fin en 2012)
- SAS COETLOSQUET (fin en 2011)
- SAS QUAI DE DION BOUTON (fin en 2011)

**Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant :**

- SCI TOSTEL (fin en 2014)
- SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER (fin en 2014)
- SCI ESPLANADE BELVEDERE III (fin en 2011)
- SCI MAREVILLE (fin en 2011)

**Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président de GFR BLEROT, Gérant :**

- SCI 1 RUE DE VERDUN (fin en 2014)
- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2014)
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (fin en 2014)

**Représentant permanent de FDR 3, membre du Conseil de Surveillance :**

- ALTAREA (SCA) - société cotée (fin en 2012)



**Olivier ESTÈVE**

Né le 18 septembre 1964 à Alger (Algérie)  
Nationalité française  
Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber – 75116 PARIS

**Mandats exercés au sein de Foncière des Murs :**

Membre du Conseil de Surveillance  
Président du Comité d'investissement

**Date de nomination :** Conseil de Surveillance du 6 avril 2011

**Date de renouvellement :** AG du 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Fonction principale exercée :** Directeur Général délégué de Foncière des Régions

**Biographie :**

Olivier Estève est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Foncière des Régions en septembre 2002. Après avoir été Directeur immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire, il supervise aujourd'hui l'ensemble des activités Bureaux de Foncière des Régions (développement, asset management, property management).

Olivier Estève est membre du Comité Exécutif et Directeur Général Délégué de Foncière des Régions.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

**Directeur Général Délégué :**

- FONCIERE DES REGIONS (SA), société cotée

**Président :**

- FDR 2 (SAS)
- FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SAS)

**Président du Conseil d'Administration :**

- URBIS PARK (SA)
- BP 3000 (SA)
- OFFICE CB 21 (SPPICAV)

**Représentant permanent de FDR 2, Administrateur :**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée

**Président du Comité d'Investissement :**

- URBIS PARK SA
- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée

**Membre du Comité d'investissement :**

FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée

**Gérant :**

- FONCIERE DES REGIONS DEVELOPPEMENT (SNC)
- GFR RAVINELLE (SARL)
- EUROMARSEILLE INVEST (EURL)
- SCI EUROMARSEILLE 1
- SCI EUROMARSEILLE 2
- FDR 4 (EURL)
- FDR 7 (EURL)
- FÉDÉRATION (EURL)
- BGA TRANSACTION (SARL)
- FONCIERE MARGAUX (SARL)

- SARL DU 25-27 QUAI FELIX FAURE
- SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES
- SARL DU 106-110 RUE DES TROENES
- SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY
- TELIMOB PARIS SARL
- IMEFA 127 (SCI)
- SCI ATLANTIS
- EURL LANGUEDOC 34
- SCI POMPIDOU METZ
- SNC PALMER PLAGE
- SNC PALMER TRANSACTIONS
- SNC FONCIERE PALMER
- SCI PALMER MONTPELLIER
- SCI DUAL CENTER
- LENOPROMO (SNC)
- SCI CHARENTION
- LATEPROMO (SNC)
- PROMOMURS (SNC) (depuis le 11.09.2015)
- FDR PARTICIPATIONS (EURL) (depuis le 11.09.2015)
- SCI AVENUE DE LA MARNE (depuis le 14.10.2015)
- SCI EUROMARSEILLE 3 (depuis le 4.11.2015)
- OMEGA B (SARL) (depuis le 27.11.2015)
- ABERDEEN BALANCED France HOLDING 3 (SARL) (du 27.11.2015 au 31.12.2015)

**Représentant légal de FEDERATION, Gérant :**

- FEDERIMMO (SCI)

**Représentant légal de TELIMOB PARIS SARL, Gérant :**

- TELIMOB EST SNC
- TELIMOB NORD SNC
- TELIMOB OUEST SNC
- TELIMOB PACA SNC
- TELIMOB PARIS SNC
- TELIMOB RHONE ALPES SNC
- TELIMOB SUD OUEST SNC

**Représentant légal de FONCIERE MARGAUX, Gérant :**

- SCI DU 10 BIS ET 11 A 13 ALLEE DES TANNEURS
- SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR
- SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE
- SCI DU 32 AVENUE P. GRENIER
- SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO
- SCI DU 11 AVENUE DE SULLY
- SCI DU 682 COURS DE LA LIBERATION
- SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY
- SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN
- SNC DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE
- SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS
- SCI DU 35/37 RUE LOUIS GUERIN
- SCI DU 2 RUE DE L'ILL
- SCI DU 8 RUE M. PAUL
- SCI DU 40 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU
- SCI DU 2 RUE DE VERDUN

**Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 1, Gérant :**

- SCI EUROMARSEILLE BL
- SCI EUROMARSEILLE BI
- SCI EUROMARSEILLE BH
- SCI EUROMARSEILLE BH2

**Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 2, Gérant :**

- SCI EUROMARSEILLE PK
- SCI EUROMARSEILLE M
- SCI EUROMARSEILLE H

**Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :**

Néant

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Membre du Directoire :**

- FONCIERE DES REGIONS (SA), société cotée (changement de forme en 2011)

**Président du Conseil d'Administration :**

- SPM - MAINTENANCE (SA) (fin en 2011)

**Président du Conseil de Surveillance :**

- FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (changement de forme au en 2012)

**Administrateur :**

- ELECTRON (GIE) (fin en 2011)
- BENI STABILI S.p.a SIIQ, société cotée italienne (fin en 2013)

**Représentant légal d'AKAMA, Gérant :**

- SNC CORTONE (fin en 2011)
- SNC LATECOERE (fin en 2011)
- SNC CAUDRON (fin en 2011)
- SNC LATE (fin en 2011)

**Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, membre du Conseil de Surveillance :**

- ALTAREA (SCA), société cotée (fin en 2013)
- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée (fin en 2011)

**Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur :**

- TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV), (fin en 2014)

**Représentant permanent de FDR 3, Administrateur :**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (fin en 2013)

**Représentant permanent de SAS COETLOSQUET, Administrateur :**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (fin en 2011)

**Gérant :**

- ABERDEEN BALANCED France HOLDING 3 (SARL) (jusqu'au 31.12.2015)
- GFR BLEROT (SARL) (jusqu'au 30.10.2015)
- FDR 6 (EURL) (jusqu'au 30.09.2015)
- FDR 5 (EURL) (jusqu'au 30.09.2015)
- FONCIERE ELECTIMMO (SARL) (fin en 2014)
- SCI 11 PLACE DE L'EUROPE (fin en 2013)
- FR IMMO (SARL) (fin en 2013)
- SNC LATE (fin en 2012)
- SNC LATECOERE (fin en 2012)
- SARL DU 174 AV. DE LA REPUBLIQUE (fin en 2012)
- BIONNE (SARL) (fin en 2011)
- TELIMOB PIVOT SARL (fin en 2011)
- FINANCIERE PALMER SARL (fin en 2011)
- AKAMA (SARL) (fin en 2011)

**Représentant légal de TELIMOB PARIS SARL, Gérant :**

- TELIMOB TRANSACTION SNC (fin en 2012)

**Représentant légal de FONCIERE ELECTIMMO, Gérant :**

- SCI DU 10 BIS ET 11 A 13 ALLEE DES TANNEURS (fin en 2014)
- SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR (fin en 2014)
- SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE (fin en 2014)

- SCI DU 32 AVENUE P. GRENIER (fin en 2014)
- SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO (fin en 2014)
- SCI DU 11 AVENUE DE SULLY (fin en 2014)
- SCI DU 682 COURS DE LA LIBERATION (fin en 2014)
- SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY (fin en 2014)
- SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN (fin en 2014)
- SCI DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE (fin en 2014)
- SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2014)
- SCI DU 35/37 RUE LOUIS GUERIN (fin en 2014)
- SCI DU 2 RUE DE L'ILL (fin en 2014)
- SCI DU 8 RUE M. PAUL (fin en 2014)
- SCI DU 40 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU (fin en 2014)
- SCI DU 2 RUE DE VERDUN (fin en 2014)
- SCI DU 2 BOULEVARD DOCTEUR CATTENOZ (fin en 2013)
- SCI DU 4 RUE I. NEWTON (fin en 2013)
- SCI DU 8 RUE DE BOUTEVILLE (fin en 2013)
- SCI DU 13 RUE J. MONOD (fin en 2012)
- SCI DU 8/10 PROMENADE DU FORT (fin en 2012)
- SCI DU 46 BOULEVARD SAINT ANTOINE (fin en 2012)

**Représentant légal de FONCIERE MARGAUX, Gérant :**

- SCI DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE (fin en 2014)

**Représentant légal de GFR BLERIOT, Gérant :**

SCI DU 1 RUE DE VERDUN ( fin en 2014)

- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2015)
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (fin en 2015)

**Président :**

- GFR SERVICES (SAS) (jusqu'au 30.09.2015)
- FDR 8 (SAS) (fin en 2012)
- FONCIERE DES REGIONS DEVELOPPEMENT (SAS) (changement de forme en 2013)

**Liquidateur :**

- ELECTRON (GIE) (fin en 2011)

**Madame Françoise DEBRUS**

Née le 19 avril 1960 à Paris (12<sup>e</sup>)  
Nationalité française  
Adresse professionnelle : 16/18 boulevard de Vaugirard – 75724 PARIS Cedex 15

**Mandats exercés au sein de Foncière des Murs :**

Membre du Conseil de Surveillance  
Président du Comité d'Audit

**Date de nomination :** Conseil de Surveillance du 8 avril 2009

**Date de renouvellement :** AG du 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Fonction principale exercée :** Directeur des Investissements de Crédit Agricole Assurances

**Biographie :**

Françoise DEBRUS est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon. Entrée en 1987 dans le groupe Crédit Agricole, elle occupait depuis janvier 2005 les fonctions de Directeur Financier de la Caisse Régionale de l'Île de France. Elle a rejoint Crédit Agricole Assurances en mars 2009 en qualité de Directeur des Investissements.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Administrateur :**

- FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Administrateur :**

- ALTAREA (SCA), société cotée
- BENI STABILI, société cotée de droit étranger

**Représentant permanent de PREDICA, Membre du Conseil d'Administration :**

- KORIAN MEDICA, société cotée
- EUROSIC (SA), société cotée
- GENERALE DE SANTE, société cotée

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Représentant permanent de PREDICA, Administrateur :**

- RAMSAY SANTE (SA) (jusqu'au 01.07.2015)
- MEDICA SA (fin en 2014)
- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée
- FONCIERE PARIS FRANCE SA
- SA CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION

**FONCIERE DES REGIONS**

18, avenue François Mitterrand, 57000 METZ  
R.C.S. de METZ 364 800 060

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**

Membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** AG du 30 novembre 2004

**Date de renouvellement :** AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

**Administrateur :**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée
- URBIS PARK (SA)

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée

**Président :**

- TECHNICAL (SAS)

**Gérant :**

- SCI LENOVILLA
- SCI LATECOERE
- SCI ESPLANADE BELVEDERE II
- SCI RAPHAEL
- SCI LE PONANT 1986
- SCI OMEGA A
- SCI OMEGA C
- SCI RUHL COTE D'AZUR
- SCI 11 PLACE DE L'EUROPE
- SCI LATECOERE 2
- SCI MEUDON SAULNIER
- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (depuis le 30.10.2015)
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (depuis le 30.10.2015)

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Néant

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Administrateur :**

- TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) (fin en 2014)
- FSIF (Syndicat professionnel) (fin en 2012)

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (fin en 2012)
- ALTAREA SCA, société cotée (fin en 2013)

**Président :**

- GFR BLEROT SAS (fin en 2014)
- GFR EXTERNALISATION (fin en 2012)
- SAS COETLOSQUET (fin en 2011)
- SAS QUAI DE DION BOUTON (fin en 2011)

**Gérant :**

- SCI TOSTEL (fin en 2014)
- SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER (fin en 2014)
- SCI ESPLANADE BELVEDERE III (fin en 2011)
- SCI MAREVILLE (fin en 2011)

**Président de GFR BLEROT, Gérant :**

- SCI DU 1 RUE DE VERDUN (fin en 2014)
- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (jusqu'au 4.06.2014)
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (fin en 2014)

**Madame Audrey Camus**

Née le 2 juin 1975 à Montreuil sous Bois  
Nationalité française  
Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber-75116 PARIS

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**

Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance  
Membre du Comité d'Audit

**Date de nomination :** 23 janvier 2014

**Date de renouvellement :** AG du 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Fonction principale exercée :** Directrice du Développement Foncière des Régions

**Biographie :**

Audrey Camus est Directrice du Développement de Foncière des Régions depuis 2010.  
Elle a rejoint Foncière des Régions en 2007, en tant que Directrice de Projets, après avoir exercé différentes fonctions opérationnelles pendant près de 10 ans chez Icade.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Néant

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Néant

**FDR PARTICIPATIONS**

30 Avenue Kléber 75116 PARIS  
R.C.S. de PARIS 813 753 613

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**

Membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** Conseil de Surveillance du 18 novembre 2015

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

**Administrateur :**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (depuis le 17.11.2015)

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée (depuis le 18.11.2015)

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Néant

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Néant



**Madame Marion PIGNOL**

Née le 20 juillet 1983 à Melun

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber - 75116 PARIS

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**

Représentant permanent de FDR PARTICIPATIONS, membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** Conseil de Surveillance du 20 mars 2015

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Fonction principale exercée :** Secrétaire Général Adjoint de FONCIERE DES REGIONS

**Biographie :**

Marion Pignol, âgée de 32 ans, est diplômée de l'ESSEC. Après avoir débuté sa carrière chez Natixis en financements structurés, elle entre chez Foncière des Régions en 2007 où elle occupe plusieurs postes financiers et opérationnels : analyste investissements Bureaux France, chargée de missions auprès du Directeur Général, Gérant immobilier et financier sur 4 portefeuilles hôteliers avant de devenir Secrétaire Général Adjoint en 2013. A ce titre, elle est en charge notamment de la Direction Juridique du Groupe et de la Direction Développement Durable.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Représentant permanent de FDR PARTICIPATIONS, Administrateur :**

- FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (depuis le 17/11/2015)

**Représentant permanent de FDR PARTICIPATIONS, membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée (depuis le 18/11/2015)

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Néant

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Représentant permanent de GFR BLERIOT, Administrateur :**

- FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (jusqu'au 31.10.2015)

**Représentant permanent de GFR BLERIOT, membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée (jusqu'au 31.10.2015)

**PACIFICA SA**

8-10 boulevard de Vaugirard 75724 PARIS Cedex 15  
RCS PARIS 352 358 865

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**  
Membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** AG du 30 novembre 2004  
**Date de renouvellement :** AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Gérant :**

- SIRCA (SNC)
- PACIFICA HUGO (SCI)

**Président :**

- VIAVITA (SAS)
- ASSERCAR (SAS)
- VIAREN (SAS)
- SPECIFICA SAS

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Administrateur :**

- MRACA (SA) (ASSURANCE DU CRÉDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE) (fin en 2010)

**Membre du Comité de Surveillance :**

- DOMUS VIE QUOTIDIENNE (SAS) (fin en 2013)

**Censeur :**

- IENA ACTIONS EUROPÉENNES (SICAV) (fin en 2010)

**Monsieur Pierrick LOUIS**

Né le 9 mars 1963 à Lorient (56100)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 16/18 boulevard de Vaugirard – 75724 PARIS Cedex 15

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**

Représentant permanent de Pacifica, membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** AG du 30 novembre 2004

**Date de renouvellement :** AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Fonction principale exercée :** Gérant de portefeuilles

**Biographie :**

Pierrick LOUIS occupe les fonctions de Gestionnaire de portefeuille chez Crédit Agricole Assurances depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Ingénieur agro-économiste, diplômé d'expertise comptable, il a successivement occupé les fonctions de chargé d'affaires entreprises, trésorier d'une banque régionale cotée et directeur des investissements de Pacifica pendant 9 ans, dont l'allocation immobilière.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Représentant permanent de PACIFICA, membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Néant

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Néant

**PREDICA**

50/56 rue de la Procession – 75015 PARIS  
RCS PARIS 334 028 123

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**

Membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** AG du 30 novembre 2004

**Date de renouvellement :** AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Administrateur :**

- URBIS PARK (SA)
- FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée
- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée
- B2 HOTEL INVEST OPPI

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Administrateur :**

- ALTAREA (SCA), société cotée
- AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI)
- FONDS NOUVEL Investissement 1 SICAV
- FONDS NOUVEL Investissement 2 SICAV
- FONDS STRATEGIQUE DE PARTICIPATION SICAV
- AEROPORT DE PARIS SA, société cotée
- GECINA (SA), société cotée
- GENERALE DE SANTE (SA), société cotée
- SANEF (HIT) (SA), société cotée
- MESSIDOR OPCI
- LESICA SAS
- FREY (SA), société cotée
- EUROSIC(SA), société cotée
- PREVESEO OBSEQUES (SA)
- LA MEDICALE DE FRANCE (SA)
- CAAM MONE CASH (SICAV)
- PREDICA HABITATION (OPCI)
- PREDICA BUREAUX (OPCI)
- PREDICA COMMERCES (OPCI)
- KORIAN MEDICA SA, société cotée
- RIVER OUEST OPCI
- CAA COMMERCES 2 OPCI
- LOUVRESSES DEVELOPMENT SAS
- PATRIMOINE ET COMMERCE SCA
- CA LIFE GREECE SA

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- EFFI INVEST II SCA
- EFFI INVEST I SCA
- INTERFIMO (SA)
- UNIPIERRE ASSURANCE (SCPI)
- CA GRANDS CRUS (SAS)
- OFELIA SAS
- SOPRESA SA

**Président :**

- CITADEL SAS
- CITADEL HOLDING SAS

**Co-Gérant :**

- PREDICARE (SARL)

**Censeur – représentant permanent :**

- SIPAREX Associés SA

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- LION (SCPI)

**Administrateur :**

- LOGISTIS
- DOLCEA VIE (SA)
- FONCIÈRE PARIS FRANCE
- Crédit Agricole Immobilier Promotion (ex UNIMO)
- SCI HOLDING DAHLIA
- CYRIUS CONSEIL SAS

**Monsieur Emeric SERVIN**

Né le 16 avril 1949 à Versailles (78000)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 16/18 boulevard de Vaugirard – 75724 PARIS Cedex 15

**Mandats exercés au sein de Foncière des Murs :**

Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance

Membre du Comité d'Investissement

**Date de nomination :** AG du 30 novembre 2004

**Date de renouvellement :** AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Fonction principale exercée :** Senior Advisor Real Estate / Direction des Investissements de Crédit Agricole Assurances

**Biographie :**

Emeric SERVIN occupe depuis 1989 les fonctions de Responsable des Placements Immobiliers de Predica. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010, il occupe ces mêmes fonctions au sein de Crédit Agricole Assurances, holding des filiales d'assurance du groupe (Predica, Pacifica, Caci, les filiales internationales,...) pour le compte de l'ensemble des filiales. 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 de la CDC. Il est gérant des SCI filiales de Predica, Président ou administrateur des SA et SAS Immobilières, également filiales de Predica, respectivement Président et membre du Conseil de Surveillance d'un SCPI, Président du Conseil d'Administration de cinq OPCI (dont deux filiales de Predica), administrateur de deux autres OPCI (l'une filiale de Predica). Il est également représentant de Predica aux conseils d'administration ou de surveillance de plusieurs sociétés foncières cotées et de plusieurs sociétés immobilières hors Groupe CAA.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Représentant permanent de PREDICA, administrateur :**

- FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée
- B2 HOTEL INVEST (OPPCI)

**Membre du Comité d'investissement :**

- FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS- FDL (SA), société cotée

**Représentant permanent de PREDICA, membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- IMMEO SE, Société Européenne

**Représentant de PREDICA :**

- SCI FEDERIMMO (Comité de pilotage)

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Administrateur :**

- ALTA BLUE SA
- FONCIÈRE HYPERSUD (SA)
- FRANCIMMO HOTELS (SA)
- SAS CARMILA

**Représentant Permanent de Predica, Administrateur :**

- OPCI CAA COMMERCES 2
- OPCI PREDICA BUREAUX
- SAS LOUVRESSES DEVELOPMENT I

**Président Directeur Général :**

- FRANCIMMO HOTELS (SA)
- FONCIÈRE HYPERSUD (SA)

**Président :**

- SAS HOLDING EUROMARSEILLE
- IRIS HOLDING FRANCE SAS
- SAS CAA RESIDENCES SENIORS

- SAS IMEFA 142 A 145

**Membre du Comité d'audit, Nomination et Rémunération :**

- SAS CARMILA

**Gérant :**

- SCI Le VILLAGE VICTOR HUGO
- SCI 1 PLACE VALHUBERT
- SCI MONTPARNASSE COTENTIN
- SCI DS CAMPUS
- SCI NEW VELIZY
- SCI DAHLIA
- SCI IMEFA 1, IMEFA 4, IMEFA 5, IMEFA 6, IMEFA 11, IMEFA 12, IMEFA 13, IMEFA 17, IMEFA 18, IMEFA 19, IMEFA 20, IMEFA 27, IMEFA 32, IMEFA 33, IMEFA 34, IMEFA 35, IMEFA 36, IMEFA 37, IMEFA 38, IMEFA 39, IMEFA 40, IMEFA 42, IMEFA 43, IMEFA 44, IMEFA 45, IMEFA 47, IMEFA 48, IMEFA 49, IMEFA 50, IMEFA 51, IMEFA 52, IMEFA 53, IMEFA 54, IMEFA 55, IMEFA 57, IMEFA 58, IMEFA 60, IMEFA 61, IMEFA 62, IMEFA 63, IMEFA 64, IMEFA 66, IMEFA 67, IMEFA 68, IMEFA 69, IMEFA 72, IMEFA 73, IMEFA 74, IMEFA 76, IMEFA 77, IMEFA 78, IMEFA 79, IMEFA 80, IMEFA 81, IMEFA 82, IMEFA 85, IMEFA 87, IMEFA 89, IMEFA 91, IMEFA 92, IMEFA 96, IMEFA 100, IMEFA 101, IMEFA 102, IMEFA 103, IMEFA 104, IMEFA 105, IMEFA 107, IMEFA 108, IMEFA 109, IMEFA 110, IMEFA 112, IMEFA 113, IMEFA 114, IMEFA 115, IMEFA 116, IMEFA 117, IMEFA 118, IMEFA 119, IMEFA 120, IMEFA 121, IMEFA 122, IMEFA 123, IMEFA 125, IMEFA 126, IMEFA 128, IMEFA 129, IMEFA 131, IMEFA 132,
- SCI PARC DES VERGERS, SCI 3/5 BIS BOULEVARD DIDEROT, SCI 17 AVENUE DE L'EUROPE, IMEFA 140, SCI FEDERALE PEREIRE VICTOIRE, SCI FEDERPIERRE CAPUCINES, SCI FEDERLOG, SCI FEDER LONDRES, SCI FEDERPIERRE UNIVERSITE, SCI FEDERALE VILLIERS, SCI GRENIER VELLEFAUX, SCI LONGCHAMP MONTEVIDEO, SCI MEDIBUREAUX, SCI MEDIC HABITATION, SCI FEDERPIERRE MICHAL, SCI FEDERPIERRE CAULAINCOURT, SCI VICQ D'AZIR VELLEFAUX, SCI VICQ-NEUILLY, SCI FEDERPIERRE, SCI FEDERCOM, SCI FEDERLOUVRE, SCI FEDERALE COURNEUVE, SCI FEDERALE MARGNAN, SCI FEDERALE BARBET DE JOUY, SCI BAUDIN VELLEFAUX, SCI LA CROIX AU BEAU, SCI FEDERALE GRAMONT, SCI FEDERALE MIROMESNIL, SCI PETERSBOURG VELLEFAUX, SCI ROYALE OPERA, SCI SEDAINE VELLEFAUX

**Co-Gérant :**

- SCI CARPE DIEM
- SCI EUROMARSEILLE 1
- SCI EUROMARSEILLE 2

**Président du Conseil d'Administration :**

- PREDICA COMMERCES (OPCI)
- CAMP INVEST (OPCI)
- IRIS INVEST 2010 (OPCI)
- MESSIDOR (OPCI)
- OPC SAS CAA KART

**Président du Conseil de Surveillance :**

- SCPI UNIPIERRE ASSURANCE

**Représentant permanent de PREDICA, Membre du Conseil :**

- ALTAREA (SCA), société cotée

**Membre du Comité d'investissement :**

- ALTAREA SCA, société cotée

**Représentant de PREDICA :**

- FFSA (Comité Immobilier)
- SCI SIS SOCIETE IMMOBILIERE DE LA SEINE, PARHOLDING (SAS), SCI LATECOERE, SCI LENOVILLA (Comité des Associés)
- SCI 1 TERRASSE BELLINI, (Comité de gestion)
- SCI WASHINGTON, SCI FONDIS (Conseil de gérance)
- SCI ILOT 13, FONCIÈRE HYPERSUD (SA) (Comité exécutif)
- OFELIA (SAS) (Comité de Surveillance)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- LYON SCPI, Représentant permanent de PREDICA, membre du Conseil de surveillance
- RESICO SAS, Président

**ACM VIE SA**

34 rue du Wacken 67000 STRASBOURG  
RCS STRASBOURG 332 377 597

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**  
Membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** AG du 30 novembre 2004  
**Date de renouvellement :** AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Administrateur :**

- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée.

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Administrateur :**

- FONCIERE MASSENA (SA)
- SERENIS VIE SA
- SERENIS ASSURANCES SA
- ACMN IARD
- ACM GIE
- ACM SERVICES SA
- PARTNERS ASSURANCES SA, société belge
- ACM RE, société luxembourgeoise
- AGRUPACIO ACMI, société espagnole
- AMGEN SEGUROS GENERALES, société espagnole
- GACM Espagne, société espagnole

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- SCPI OUEST PIERRE INVESTISSEMENT
- SCPI CMCIC Pierre Investissement
- SCPI CREDIT MUTUEL PIERRE 1
- SCPI SELECTIPIERRE 1
- SCPI LOGIPIERRE 1
- SCPI LOGIPIERRE 3

**Membre du Comité d'audit:**

- GACM Espagne, société espagnole

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme au 31/01/2011)

**Administrateur :**

- KORIAN SA, société cotée (fin en mars 2014)
- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée (fin en 2013)
- FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> ARRDTS DE PARIS, société cotée (fusion absorption le 21 avril 2015)



**Monsieur François MORRISSON**

Né le 22 juin 1965 à Levallois-Perret (92300)  
Nationalité Française  
Adresse : 42 rue des Mathurins 75008 PARIS

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**

Représentant permanent d'ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** Conseil de Surveillance du 6 avril 2011

**Date de renouvellement :** AG du 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Fonction principale exercée :** Gérant Actions

**Biographie :**

François MORRISSON est titulaire d'un DESS de finance de l'Université Paris-IX, Dauphine et d'un diplôme d'analyste financier (Chartered Financial Analyst). Il exerce depuis 2001 en tant que gérant actions au sein des Assurances du Crédit Mutuel. Auparavant, François Morriçon a exercé les fonctions de gérant obligataire chez Invesco (1997-2000) et au Crédit Lyonnais (1994-1996).

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Représentant permanent d'ACM VIE, membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Néant

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Administrateur**

- B2 HOTEL INVEST OPCl (fin en 2014)
- EUROSIC SA, société cotée

**GENERALI VIE**

2, rue Pillet Will – 75009 PARIS  
RCS PARIS 602 062 481

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**  
Membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** AG du 30 novembre 2004

**Date de renouvellement :** AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée
- IMMEO SE, Société européenne

**Administrateur :**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Administrateur :**

- GENERALI IARD SA
- EUROP ASSISTANCE HOLDING SA
- EXPERT ET FINANCES SA
- GENERALI LUXEMBOURG SA, société de droit étranger
- RENAISSANCE EUROPE (SICAV)
- SICAV PALATINE MEDITERRANEA
- MERCIALYS SA
- OBJECTIF SELECTION

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIERE DE PARIS SIC SA, société cotée
- SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

**Président :**

- HAUSSMANN INVESTISSEMENT SAS

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme au 31 janvier 2011)
- SCPI ROCHER PIERRE 1
- SCPI GENERALI HABITAT (jusqu'au 30.12.2015)

**Administrateur :**

- GENERALI GERANCE
- GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV)
- GENERALI EURO SEPT/DIX ANS (SAS)
- GENERALI TRÉSORERIE (SAS)
- GENERALI ACTIONS PLUS (SAS)
- GENERALI EURO ACTIONS (SAS)
- GTA DU VAL D'OISE
- SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS
- SICAV GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES (SAS)
- FAIRVIEW SMALL CAPS (SICAV)
- GENERALI INVESTMENTS FRANCE (jusqu'au 01.10.2012)
- SA EUROSIC (jusqu'au 1er août 2012)
- EPARC CONTINENT SICAV

**Monsieur Sébastien PEZET**

Né le 19 août 1975 à Rodez (12000)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 2, rue Pillet Will – 75009 PARIS

**Mandats exercés au sein de Foncière des Murs :**

Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du Conseil de Surveillance

Membre du Comité d'Investissement

**Date de nomination :** Conseil de Surveillance du 18 novembre 2008

**Date de renouvellement :** AG des 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Fonction principale exercée :** Directeur Général de GENERALI REAL ESTATE French Branch

**Biographie :**

Sébastien PEZET est titulaire d'une maîtrise d'économie appliquée à l'audit financier et à la stratégie d'entreprise de l'université de DAUPHINE, d'un DESS d'ingénierie immobilière et d'un DECF. Il a débuté sa carrière en 2000 chez Archon Group. Il a ensuite rejoint Generali en 2002. Depuis juillet 2015, il occupe le poste de Directeur de Directeur Général de GENERALI REAL ESTATE French Branch.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

**Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- IMMEO SE, Société Européenne

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Administrateur :**

- OFI GR1 SPPICAV
- OFI GB 1 SPPICAV
- IMMOCIO SPPICAV
- GENERALI RESIDENTIEL SPPICAV
- GENERALI BUREAUX SPPICAV

**Membre du Conseil de surveillance :**

- ANF Immobilier (à compter du 6 novembre 2015)

**Membre du Comité Immobilier (Economique et Financier) :**

- FFSA (à compter du 1er septembre 2015)

**Administrateur, représentant de Generali Real Estate S.p.a au Conseil d'administration de :**

- FSIF (à compter du 3 décembre 2015)

**Représentant permanent de Generali France Assurances, membre de l'Association pour la location du Moncey :**

- BEEOTOP (à compter du 9 novembre 2015)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Représentant permanent de GENERALI VIE, administrateur :**

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA cotée (jusqu'au 17.11.2015)

**Gérant de (jusqu'au 21 décembre 2015) :**

- SCI 18/20 Paix
- SCI 42 rue Notre Dame des Victoires
- SCI 54 Avenue Hoche
- SCI Berges de Seine
- SCI Commerces Paris
- SCI Generali Carnot
- SCI Generali Pyramides
- SCI Generali Wagram
- SCI Font Romeu Neige et Soleil
- SC Novatis
- SCI Iris La Défense
- SCI Commerces Régions
- SCI Le Moncey
- SCI Du Coq
- SCI Parcolog Isle D'abeau 2
- SCI Bureau Paris
- SCI Thiers Lyon
- SCI Espace Seine Generali
- SCI Landy Novatis
- SCI Landy Wilo
- SCI Generali Reaumur
- SCI Le Dufy
- SCI Cogipar
- SCI PARCOLOG Lille Henin Beaumont 2
- SCI Parcolog Mitry Mory
- SCI Eureka Nanterre
- SCI Illiade Massy
- SCI Beaune Logistique 1
- SCI Parcolog Marly
- SCI Parcolog Combs la Ville 1
- SCI PARCOLOG Isle d'Abeau 1
- SCI PARCOLOG Bordeaux Cestas;
- SCI PARC LOGISTIQUE Maisonneuve 2
- SCI PARC LOGISTIQUE Maisonneuve 3
- SCI PARCOLOG Isle d'Abeau 3
- SCI PARC LOGISTIQUE Maisonneuve 1
- SCI PARC LOGISTIQUE Maisonneuve 4
- SCI PARCOLOG Gondreville Fontenoy 2
- SARL PARCOLOG Lyon Isle d'Abeau Gestion
- SCI PARCOLOG Messageries
- SCI GENERALI COMMERCE I
- SCI GENERALI COMMERCE II
- SCI GENERALI LOGISTIQUE

**Gérant :**

- SCI Generali Pierre
- SCI Parcolog Dagneux
- SCI PARCOLOG Orchies
- SCI Haussmann Generali
- SCI Generali Le Franklin

**CARDIF ASSURANCE VIE**

1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS  
R.C.S. PARIS 732 028 154

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**

Membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** Conseil de Surveillance du 19 février 2008

**Date de renouvellement :** AG des 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Administrateur :**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT - FDL (SA), société cotée

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée
- IMMEO SE

**Membre du Comité stratégique :**

- FDM MANAGEMENT SAS

**Membre du Comité des rémunérations :**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT - FDL (SA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Administrateur :**

- AEW IMMOCOMMERCIAL SPPICAV
- SPF1 SPPICAV
- HPF1 SPPICAV
- DIVERSIPIERRE SPICAV
- C COMMERCE SPPICAV
- C.SANTE SPPICAV

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- CAPIMMO SCI
- CFH SCA
- CILOGER 3 SCPI
- INVESTIPIERRE SCPI
- OPERA RENDEMENT SCPI
- DAUCHEZ
- BNPP REIM
- FLI

**Gérant :**

- SCI ASNIÈRES 1
- SCI BEAUSÉJOUR
- SCI BNP PARIBAS PIERRE I
- SCI BNP PARIBAS PIERRE II
- SCI BOULEVARD MALESHERBES
- SCI BOULOGNE CENTRE
- SCI 104-106 RUE DE CAMBRONNE
- SCI CARDIMMO
- SCI COROSA
- SCI MAINE 49
- SCI MAINE 50
- SCI DÉFENSE ÉTOILE
- SCI DÉFENSE VENDOME
- SCI ÉTOILE
- SCI ÉTOILE DU NORD
- SCI PIERRE DEMOURS
- SCI 100 RUE LAURISTON
- SCI RUE DE L'OUEST
- SCI MALESHERBES-COURCELLES-CIMACO
- SCI RUE MEDERIC
- SCI RUE MOUSSORGSKI
- SCI ODYSSÉE

- SCI PARIS COURS DE VINCENNES
- SCI PANTIN LES MOULINS
- SCI 8-10 PLACE DU COMMERCE
- SCI SEINE WAY
- SCI RUEIL ARIANE
- SCI 6 SQUARE FOCH
- SCI SURESNES 3
- SCI VALEUR PIERRE ÉPARGNE
- SCI 14 RUE VIVIENNE
- SCI 68/70 RUE DE LAGNY MONTREUIL
- SCI BOBIGNY JEAN ROSTAND
- SCI SAINT DENIS JADE
- SCI SAINT DENIS LANDY
- SCI FONTENAY PLAISANCE
- SCI NANTERRE GUILLERAIES
- SCI NANTES CARNOT
- SCI PARIS CHAMPIONNET
- SCI PARIS MANIN
- SCI PARIS FOUBERT
- SCI PARIS PLAINE
- SCI CLICHY NUOVO
- SCI CITYLIGHT
- SCI SAINT DENIS MITTERRAND
- SCI VILLEURBANNE STALINGRAD
- SCI LE MANS GARE
- SCI CARMA GRAND HORIZON
- SCI VALEUR PIERRE EPARGNE
- SCI PARIS BATIGNOLLES

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Néant

**Madame Nathalie ROBIN**

Née le 19 novembre 1962 à Paris (75012)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 8 rue du Port – 92728 NANTERRE CEDEX

**Mandats exercés au sein de Foncière des Murs :**

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance

Membre du Comité d'Audit

Membre du Comité d'Investissement

**Date de nomination :** Conseil de Surveillance du 19 février 2008

**Date de renouvellement :** AG des 4 avril 2011 et 16 avril 2014

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Fonction principale exercée :** Directeur Immobilier BNP Paribas Cardif

**Biographie :**

Nathalie ROBIN est titulaire d'un DESS de Droit Immobilier et exerce les fonctions de Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif (suite au rapprochement de BNP et de Paribas) depuis 2001. Auparavant elle exerçait les fonctions de directeur immobilier de Natio Vie (Groupe BNP) entre 1989 et 2001.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur :**

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (également membre du Comité d'investissement et du Comité des rémunérations)

**Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Membre du Comité Stratégique :**

- FDM MANAGEMENT SAS

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- IMMEO AG, société de droit allemand

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur :**

- AEW IMMOCOMMERCIAL SPPICAV
- C COMMERCE OPC
- OPERA RENDEMENT SCPI
- DIVERSIPIERRE SPPICAV
- INVESTIPIERRE SCPI
- CAPIMMO SCI
- CFH SCA
- CILOGER SCPI
- BNP PARIBAS REIM (SA)
- DAUCHEZ SA
- C SANTE

**Censeur :**

- BNP PARIBAS REPM SAS

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- DAUCHEZ

**Monsieur Jean LUCHET**

Né le 12 juin 1944 à Casteljaloux (47700)  
Nationalité française  
Adresse : 400 Venedey Hameau de Bayonne – 26230 GRIGNAN

**Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :**

Membre du Conseil de Surveillance

**Date de nomination :** AG du 8 avril 2009

**Date de renouvellement :** AG des 4 avril 2012 et 10 avril 2015

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

**Biographie :**

Jean LUCHET est diplômé de l'Institut des Sciences Politiques de Paris, de l'Institut d'Administration des Entreprises et licencié en droit. Après une carrière au sein d'une banque spécialisée dans l'immobilier (BHE) et dans une entreprise de promotion immobilière (Rhonalcop), Jean Luchet a rejoint Accor en 1987 jusqu'en juillet 2008, date à laquelle il a pris sa retraite. Jean Luchet a été chargé de la définition et de la mise en œuvre de la politique d'externalisation des actifs hôteliers de Accor.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

**Président :**

- APEG (Association)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Représentant permanent de MARARA (SA), Administrateur :**

- MOTU (SA)

**Président :**

- COMPAGNIE EUROPÉENNE DE PATRIMOINE IMMOBILIER ET HOTELIER – CEPIH (SAS)
- CRÉATION, ORGANISATION ET DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES – CREORD (SAS)



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

	Nombre d'actions Foncière des Régions détenues	
	2015	2014
Monsieur Christophe KULLMANN	37 977*	26 844*
Monsieur Olivier ESTEVE	29 277	23 045

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

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

### 1.9.1. ORGANISATION DU GROUPE

La société Foncière des Murs détient des participations directes et indirectes dans 86 sociétés situées en France et à l'étranger.

Les sociétés SNC Foncière Otello, SNC René Clair et Foncière Ulysse détiennent des actifs immobiliers ou des participations dans le secteur de l'hôtellerie, en France et en Belgique.

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

- Portmurs, détentrice d'un Club Med à Da Balaia, au Portugal ;
- Sunparks de Haan, qui détient directement ou via des participations les 4 villages de vacances exploités par Pierre & Vacances en Belgique ;
- B&B Invest Lux 1, B&B Invest Lux 2, B&B Invest Lux 3, B&B Invest Lux 4, B&B Invest Lux 5 et B&B Invest Lux 6 détentrices de 43 hôtels, en Allemagne ;
- NH Amsterdam Center BV qui détient via une participation un hôtel au Pays-Bas ;
- MO Lux One qui détient via des participations deux hôtels en Allemagne.

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

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

Foncière des Murs détient 50,2 % de la société OPCI B2 HOTEL INVEST constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel et dédiée à la détention indirecte de 167 hôtels B&B en France.

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

Foncière des Murs détient 40,85% de la société FDM Management constituée en partenariat avec les sociétés ACM Vie, Cardif, Predica, Sogecap, la Caisse des dépôts et consignation et Maro Lux SARL, et dédiée à l'exploitation d'hôtels en Murs et Fonds.

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

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

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

### 1.9.2. PRISES DE PARTICIPATION

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, nous vous signalons que la société Foncière des Murs a pris des participations au cours de l'exercice dans la société FDM Management dont elle détient 40,85%. Sa filiale à 100% Murdelux a également créé les sociétés MO Lux One et B&B Invest 5 et 6. La première société a acquis les titres de participation des sociétés MO Dreilinden, qui détient un hotel à l'aéroport de Francfort et MO Berlin, qui détient un hotel à Berlin. Les sociétés B&B Invest 5 & 5 détiennent 22 hôtels en Allemagne.

Fin 2015, Foncière des murs a également souscrit, par l'intermédiaire de sa filiales à 100% Murdelux au capital de la société Ringer, société dont l'objet est de restructurer des bureaux en un hotel Meininger à Munich.

### 1.9.3. RÉSULTATS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

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

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

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

En 2016, la société Foncière des Régions a annoncé la signature d'un accord portant sur l'apport de la part des Assurances du Crédit Mutuel (ACM Vie) de 3,3% du capital de sa filiale côtée (2.473.242 actions) selon la parité de 3 actions FDM pour une action FDR. La participation de la société Foncière des Régions au sein de la Société passerait ainsi de 43,15 % à 46,45 %.

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

En 2016, Foncière des Murs a pour objectif de poursuivre l'optimisation de sa structure financière, tout en continuant à profiter des opportunités de développement dans le secteur des murs d'exploitation.

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

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

### **1.9.8. POSITION CONCURRENTIELLE**

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

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

Foncière des Murs s'est positionnée comme le leader du secteur de l'hôtellerie et est le plus important propriétaire d'hôtels en France.

A ce titre, Foncière des Murs est le 1<sup>er</sup> bailleur de deux des plus grands opérateurs hôteliers en France (AccorHotels et B&B).

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

### **1.9.9. CONVENTIONS DE L'ARTICLE L. 225-102-1 DERNIER ALINÉA DU CODE DE COMMERCE**

Conformément à l'article L.225-102-1 dernier alinéa du Code de commerce, nous vous précisons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre d'une part, un dirigeant, un administrateur ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de la Société, et une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% du capital par la Société, étant précisé que les stipulations de l'article susmentionné excluent de son champ d'application les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

## 1.10. Rapport complémentaire du gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre 18 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué par ailleurs.

### À TITRE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2015 ;
2. Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2015 ;
3. Affectation du résultat - Distribution de dividendes ;
4. Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de Commerce ;
5. Ratification de la cooptation de la société FDR PARTICIPATIONS en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
6. Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire ;
7. Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant ;
8. Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions ;

### À TITRE EXTRAORDINAIRE

9. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes ;
10. Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions ;
11. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
12. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
13. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
14. Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre ;
15. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
16. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
17. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
18. Pouvoirs pour formalités.

## I. À TITRE ORDINAIRE

Les 1<sup>re</sup> à 8<sup>e</sup> résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

### 1. Approbation des comptes annuels et dividende (1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> résolutions)

Les projets des **1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> résolutions** relatifs à l'approbation des comptes annuels sociaux et consolidés, à l'affectation du résultat et à la distribution d'un dividende sont présentés dans le rapport de gestion du Gérant, 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.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3<sup>e</sup> résolution, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2015 d'un montant de 39 512 003,12 euros ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 1,55 euros par action. Le dividende sera mis en paiement le 25 avril 2016. Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2015, soit 74 103 963 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 114 861 142,65 €.

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

La **4<sup>e</sup> résolution** que nous vous proposons vise l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L.226-10 du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions conclues ou exécutées par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées, situé dans la partie 3 du Document de référence intitulée « Renseignements financiers ».

Les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 sont détaillées ci-dessous :

- Avenant n°3 à la convention de frais de réseau conclue entre Foncière des Murs et Foncière des Régions en date du 12 février 2015 :

Cet avenant vise, pour des raisons de simplification de gestion, à modifier les modalités de poursuite de cette convention approuvée dans la forme des conventions réglementées qui était anciennement conclue pour une durée déterminée renouvelable par tacite reconduction, et qui est désormais conclue à durée indéterminée.

- pacte d'actionnaires relatif à la société FDM MANAGEMENT conclu le 4 juin 2015 entre Foncière des Murs, Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Maro Lux SARL, Predica, Sogecap et Caisse des Dépôts et consignation ;
- protocole d'investissement conclu le 4 juin 2015 entre Foncière des Murs, Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Maro Lux SARL, Predica, Sogecap et Caisse des Dépôts et consignation.

La conclusion de ces conventions a permis à la société FDM Management de disposer de fonds propres additionnels destinés à une mise en œuvre optimale du partenariat initial créé dans le domaine de l'hôtellerie, ayant pour objet de procéder à différents investissements en vue de l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels.

S'agissant de conventions conclues entre Foncière des Murs et certains de ses actionnaires, détenant plus de 10 % du capital social de la Société, il convient de les approuver dans la forme de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

- Convention de property management et son avenant relatif à l'opération Korian conclue entre Foncière des Murs et Foncière des Régions Property le 20 février 2006 dont le renouvellement tacite est intervenue au cours de l'exercice 2015.
- Convention de property management et son avenant relatif à l'opération AccorHotels conclue entre Foncière des Murs et Foncière des Régions Property le 20 décembre 2006 dont le renouvellement tacite est intervenue au cours de l'exercice 2015.

La société Foncière des Murs ne disposant pas des équipes dédiées a décidé de faire appel à la société Foncière des Régions Property qui dispose de l'ensemble des compétences en matière de gestion et d'exploitation d'actifs immobiliers et du savoir faire et de l'expérience nécessaires afin d'organiser la gestion et l'exploitation des immeubles.

Ces conventions et leurs avenants ont été approuvés par le Conseil de Surveillance dans la forme des conventions réglementées : en conséquence il convient d'approuver ces renouvellements tacites dans la forme de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Cependant , il est précisé que suite à l'adoption par le Conseil de Surveillance en date du 9 février 2016 d'une charte sur les conventions règlementées, visant notamment à rappeler le cadre légal et réglementaire applicable à ces conventions, et d'en arrêter les critères au sein du Groupe permettant de les définir, le Conseil a notamment procédé au déclassement des conventions de property management visées ci-dessus, ainsi que leurs avenants. Ces conventions sont désormais considérées comme des conventions courantes conclues à des conditions normales.

### 3. Ratification de la cooptation de la société FDR PARTICIPATIONS en qualité de membre du Conseil de Surveillance (5<sup>e</sup> résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **5<sup>e</sup>me résolution**, de ratifier la cooptation par le Conseil de Surveillance réuni le 18 novembre 2015 de la société FDR PARTICIPATIONS, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de la société GFR BLERIOT, qui a fait l'objet d'une dissolution anticipée par le biais d'une transmission universelle de patrimoine au profit de son associé unique, la société Foncière des Régions, et ce avec effet au 31 octobre 2015, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

La Société FDR PARTICIPATIONS est une Entreprise à Responsabilité Limitée, dont le capital social est intégralement détenu par la société Foncière des Régions.

La représentation de la société FDR PARTICIPATIONS au Conseil de Surveillance reste assurée par Madame Marion Pignol.

La notice biographique de la société FDR PARTICIPATIONS et de Marion PIGNOL et la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2015, ainsi qu'au cours des 5 derniers exercices figurent dans le rapport de gestion.

#### 4. Renouvellement des mandats de Commissaire aux comptes titulaire et suppléant (6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre des **6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> résolutions**, de renouveler la société MAZARS en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, et Monsieur Cyrille Brouard, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, dont les mandats arrivent à échéance. Il vous est proposé de renouveler ces mandats pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

#### 5. Autorisation au gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions (8<sup>e</sup> résolution)

Au titre de la **8<sup>e</sup> résolution**, il vous est proposé d'autoriser la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10 % des actions composant le capital social de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'Assemblée Générale du 8 avril 2016), étant précisé (i) qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport et (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale ;
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 30 € par action (hors frais d'acquisition) ;
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à deux cent millions d'euros (200 000 000 €).

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

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Gérant ou la personne agissant sur la délégation du Gérant appréciera ;
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale de la 10<sup>e</sup> résolution ;
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irrefragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

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

Cette autorisation serait donnée au Gérant pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 8 avril 2016 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015.

## II. À TITRE EXTRAORDINAIRE

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

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

En conséquence, le gérant vous demande aux termes des **11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> résolutions**, de lui déléguer la compétence, d'une durée de vingt-six mois, aux fins de décider l'émission (i) avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital s'élevant à cent quarante huit millions d'euros (148 000 000 €), (ii) par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires) dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €) et de la limite prévue par la loi et (iii) par voie d'offre au public (avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires), de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €).

Il est également demandé à votre Assemblée Générale, en la forme extraordinaire, de donner au Gérant, pour la même durée de vingt-six mois, des délégations complémentaires faisant l'objet de résolutions spécifiques rendues nécessaires par les dispositions légales dérogeant au principe de globalité. La **14<sup>e</sup> résolution** a pour objet d'autoriser le gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression de droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires. Les **15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> résolutions** ont pour objet l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions, soit pour permettre la rémunération par votre Société d'apports en nature consistant en des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital (**15<sup>e</sup> résolution**), soit pour permettre la réalisation des offres publiques d'échange qui seraient initiées par votre Société (**16<sup>e</sup> résolution**).

Ainsi, en cas d'adoption des **11<sup>e</sup> à 16<sup>e</sup> résolutions** évoquées ci-dessus, la faculté que vous accorderiez à votre gérant de réaliser les émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions en maintenant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou en le supprimant, aurait pour effet de permettre, le moment venu, tous types de placements, en France, à l'étranger et/ou sur les marchés internationaux en fonction des intérêts de votre

Société et de ses actionnaires. En fonction de la catégorie des titres émis, ces émissions pourraient intervenir en euros ou en devise étrangère à l'euro, ou encore en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies.

La **9<sup>e</sup> résolution** a pour objet de permettre l'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de trente deux millions trois cent mille euros (32 300 000 €). La **10<sup>e</sup> résolution** a pour objet d'autoriser le Gérant à réduire le capital social de la Société par annulation d'actions de la Société acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la Société.

La **17<sup>e</sup> résolution** a pour objet de permettre l'augmentation de capital au bénéfice des adhérents du plan d'épargne groupe de la Société, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de cinq cent mille euros (500 000 €).

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

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

### **1. Délégation de compétence au gérant à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (9<sup>e</sup> résolution)**

Vous serez invités, au titre de la **9<sup>e</sup> résolution**, à vous prononcer sur l'autorisation à donner au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la Société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions; Cette délégation de compétences devrait être adoptée par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires conformément à l'article L. 225-130 du Code de commerce, aussi nous vous demandons de lui consacrer une résolution particulière. Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait au gérant de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de trente deux millions trois cent mille euros (32 300 000 €), étant précisé que ce plafond serait fixé compte tenu du nominal des actions de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait par ailleurs fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être, autorisées par les **11<sup>e</sup> à 17<sup>e</sup> résolutions**.

Il serait conféré au gérant tous pouvoirs, notamment pour, déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l'augmentation de capital, (élévation du nominal des actions préexistantes), pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Dans le cas d'attribution de nouveaux titres, la jouissance de ces derniers pourra, le cas échéant, être rétroactive. Le gérant pourrait décider que les droits formant rompus ne seraient ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seraient vendus, étant précisé que les sommes provenant de leur vente seraient allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015.

### **2. Autorisation au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions (10<sup>e</sup> résolution)**

Corrélativement à l'autorisation donnée à la Société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **8<sup>e</sup> résolution**, il vous est proposé, au titre de la **10<sup>e</sup> résolution**, d'autoriser le Gérant avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la Société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la Société présentée à la **8<sup>e</sup> résolution**, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

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

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

Cette autorisation qui serait consentie pour une durée de 18 mois, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015.

### **3. Délégation de compétence au gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (11<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé, au titre de la **11<sup>e</sup> résolution**, de déléguer au gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50 % ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50 % des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à souscrire soit en espèce, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Le gérant pourra utiliser cette délégation afin de disposer au moment opportun des fonds nécessaires au développement de l'activité de la Société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société par tous moyens – votre décision emporterait renonciation par les actionnaires à la souscription des actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à cent quarante huit millions d'euros (148 000 000 €). Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les augmentations de capital réalisées en vertu des **11<sup>e</sup> à 16<sup>e</sup> résolutions**.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises ne pourrait excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €). Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu des **11<sup>e</sup> à 16<sup>e</sup> résolutions**.

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



Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le gérant aurait la faculté d'instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercerait proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes. Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission, le gérant pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues ci-après ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues (sous la condition que celle-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée), (ii) en tout ou partie, répartir librement les titres non souscrits et / ou (iii) les offrir en tout ou partie au public en France et/ou à l'international.

Le gérant disposerait des pouvoirs les plus larges pour procéder aux émissions visées ci-dessus, en une ou plusieurs fois, sur tous marchés, au mieux des intérêts de la société et de ses actionnaires, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, imputer les frais d'émission des titres émis sur le montant des primes afférentes aux augmentations de capital correspondantes et effectuer sur ces primes les prélèvements nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital augmenté, ainsi que, le cas échéant pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le gérant arrêterait les caractéristiques, les conditions et modalités de chaque émission, fixera les prix de souscription des titres émis, et les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis. Le gérant pourra également procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 8 avril 2016, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015.

#### **4. Délégations de compétence au gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier ou d'offre au public, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> résolutions)**

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

La **12<sup>e</sup> résolution** a pour objet d'autoriser votre gérant à réaliser des émissions d'actions de la société ainsi que de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour une durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions (notamment de prix) que celles prévues par la **13<sup>e</sup> résolution**, sous réserve des conditions de placement non applicables s'agissant d'opérations de placement privé.

Votre gérant vous demande également, par le vote de la **13<sup>e</sup> résolution**, de lui déléguer votre compétence en matière d'émission par offre au public, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la **12<sup>e</sup> résolution**, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points ci-après.

Sont expressément exclues des présentes délégations de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

Votre décision emporterait renonciation par les actionnaires à la souscription des actions susceptibles d'être obtenues à partir des valeurs mobilières initialement émises, dont la souscription serait réservée aux actionnaires. Le gérant pourra toutefois instituer au profit des actionnaires un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de ces délégations, ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €), et s'imputerait sur le plafond nominal global fixé à la **11<sup>e</sup> résolution**. Ce plafond est commun à toutes les augmentations de capital social réalisées immédiatement ou à terme en vertu des **12<sup>e</sup> à 16<sup>e</sup> résolutions** soumises à votre Assemblée.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **11<sup>e</sup> résolution**.

Si vous octroyez au gérant ces délégations de compétence, en renonçant à votre droit préférentiel de souscription le prix d'émission sera, dans le cas d'actions, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de cette délégation, après correction de ce montant, s'il y a lieu, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions le prix d'émission serait tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, serait, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment où il serait fait usage des présentes délégations.

En fonction de ces éléments, le gérant fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendrait en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action de la Société, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

À la date du présent rapport, en application de l'article R. 225-119 du Code de commerce pris en application de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles doit être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation de prix diminuée d'une décote maximale de 5 %.

Le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission. Le gérant vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le gérant pourra limiter l'émission au montant des souscriptions reçues, sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.



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

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

Ces délégations, consenties pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 8 avril 2016, mettraient fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, aux délégations données par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015.

## **5. Autorisation au gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre (14<sup>e</sup> résolution)**

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, il vous est proposé, dans le cadre de la **14<sup>e</sup> résolution**, d'autoriser le gérant à décider, en cas d'augmentation de capital réalisée en vertu des **11<sup>e</sup> à 13<sup>e</sup> résolutions**, à augmenter le nombre de titres et/ou de valeurs mobilières à émettre dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans la limite du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce dispositif donnerait au gérant la faculté de procéder à des augmentations de capital complémentaires à des conditions identiques à l'émission initiale. Ceci permet l'exercice des options de surallocation, options qui permettent d'augmenter la taille des émissions en cas de demandes excédentaires.

Le gérant pourrait décider, dans les délais et limites prévus par la loi et réglementation applicables au jour de l'émission (au jour de l'établissement du présent rapport, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale), pour chacune des émissions décidées en application des **11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> résolutions** soumises à votre Assemblée, l'augmentation du nombre de titres à émettre, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Cette résolution ne pourra pas entraîner un dépassement des plafonds individuels et globaux fixés aux **11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> résolutions**.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015.

## **6. Délégation de compétence au gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (15<sup>e</sup> résolution)**

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la **15<sup>e</sup> résolution**, de déléguer au gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer les apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la Société, dès lors que le montant nominal maximum des augmentations de capital en résultant ne dépasse pas 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date d'utilisation par le Gérant), lorsque l'article L. 225-148 du Code de commerce n'est pas applicable.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature.

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

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €), et s'imputera sur le plafond nominal global fixé à la **11<sup>e</sup> résolution** ainsi que sur le plafond fixé à la **12<sup>e</sup> résolution**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **11<sup>e</sup> résolution**.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes de la Société.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015.

## **7. Délégation de compétence au gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (16<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé au titre de la **16<sup>e</sup> résolution** soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions de la société.

Il s'agit là d'une procédure qui autorise l'échange de titres sans que soit respecté par votre société le formalisme imposé lors de la réalisation d'un apport en nature.

L'augmentation de capital correspondante serait réalisée sans qu'il y ait lieu à droit préférentiel de souscription des actionnaires. Il vous sera donc demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles de la Société qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation.

Votre gérant aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre ; le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions, émises.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation serait fixé à quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €) et s'imputera sur le plafond nominal global fixé à la **11<sup>e</sup> résolution** ainsi que sur le plafond fixé à la **12<sup>e</sup> résolution**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **11<sup>e</sup> résolution**.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes de la Société.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015.

## **8. Délégation de compétence au gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et aux sociétés du Groupe Foncière des Murs adhérent à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (17<sup>e</sup> résolution)**

Il vous sera demandé, au titre de la **17<sup>e</sup> résolution**, de déléguer au gérant votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce (articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants) et du Code du travail (article L. 3331-1 et suivants) relatives aux émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

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

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

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

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

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

Dans le cadre de cette délégation de compétence, le gérant disposerait des pouvoirs nécessaires pour la mise en œuvre de cette délégation et pour la modification corrélative des statuts.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 8 avril 2016, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015.

## **9. Pouvoirs pour formalités (18<sup>e</sup> résolution)**

La **18<sup>e</sup> résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée.

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

**Le Gérant**

# 2 DÉVELOPPEMENT DURABLE

<b>2.1</b>	<b>“ 2/3 DE NOTRE PORTEFEUILLE SERONT CERTIFIÉS D’ICI FIN 2020 !”</b>	<b>88</b>
<b>2.2</b>	<b>LE PARTENARIAT, UN AVANTAGE STRATÉGIQUE DE LONG TERME</b>	<b>89</b>
2.2.1	Accompagner l'utilisateur dans son développement	89
2.2.2	Développer les activités grâce à une gestion efficace des risques et opportunités RSE	90
2.2.3	Structurer le dialogue avec les parties prenantes pour approfondir l'analyse de la matérialité des enjeux	91
2.2.4	Une organisation pour impulser et conduire la stratégie développement durable	92
<b>2.3</b>	<b>LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, LEVIER DE CRÉATION DE VALEUR DURABLE</b>	<b>96</b>
2.3.1	Vers 66% d'immeubles certifiés	96
2.3.2	L'innovation et la R&D, leviers de la création de valeur durable	96
2.3.3	Améliorer la performance environnementale des bâtiments	96
<b>2.4</b>	<b>PROMOUVOIR L'ESSOR DES TERRITOIRES</b>	<b>99</b>
2.4.1	Accélérer la mutation des territoires	99
2.4.2	Transmettre et partager les savoirs	99
2.4.3	Faire de chaque site un levier de biodiversité	100
2.4.4	Membre actif des associations professionnelles	101
2.4.5	Bâtir des relations de confiance avec les fournisseurs	101
<b>2.5</b>	<b>CAPITAL HUMAIN</b>	<b>102</b>
2.5.1	Une gestion des ressources humaines en adéquation avec la stratégie du groupe	102
2.5.2	Assurer le développement des compétences et récompense les performances de chacun	103
2.5.3	Agir pour la qualité de vie au travail	103
2.5.4	Favoriser la diversité et l'égalité	104
2.5.5	Garantir un dialogue social transparent	104
2.5.6	Les vertus de l'exemplarité	104
<b>2.6</b>	<b>PROMOUVOIR DES PRATIQUES LOYALES ET ÉTHIQUES</b>	<b>106</b>
2.6.1	La charte éthique, vecteur de responsabilité	106
2.6.2	Prévenir des risques de fraude et de corruption avec l'instauration d'un système d'alerte	106
2.6.3	S'assurer une concurrence loyale	106
2.6.4	Lutte anti-blanchiment	107
<b>2.7</b>	<b>MESURE DE LA PERFORMANCE</b>	<b>108</b>
2.7.1	Une méthodologie claire et transparente	108
2.7.2	Indicateurs environnementaux	108
2.7.3	Indicateurs sociaux	111
2.7.4	Conformité à l'article 225 de la loi Grenelle 2	114
<b>2.8</b>	<b>VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT</b>	<b>116</b>

## Avant-propos

Chaque année la section 2 du Document de référence de Foncière des Murs présente sa politique développement durable, ainsi que ses objectifs et réalisations en ce domaine.

L'année 2015 aura été marquée par la COP 21, rendez-vous de la planète avec ses responsabilités et son avenir. Avec la mise en place d'une réglementation ambitieuse (lois Grenelle en 2009 et 2010, loi de transition énergétique en 2015...) et avec des exigences fortes en matière de transparence RSE et d'éthique, la France s'inscrit dans la dynamique de la COP 21 avec l'objectif de diviser par quatre ses émissions carbone entre 1990 et 2050 (facteur 4). Le basculement vers une société bas-carbone est enclenché. Au-delà de la prise de conscience, états, entreprises, particuliers sont à présent devant leurs responsabilités. Le monde du bâtiment est au cœur d'une mutation considérable. Foncière des Régions s'est depuis plusieurs années engagé dans une politique Développement durable qui fait aujourd'hui référence et est saluée par les agences de notation internationales.

La politique développement durable de Foncière des Régions et de sa filiale Foncière des Murs est globale, en ce sens qu'elle adresse l'ensemble des sujets du développement durable, tant sur les portefeuilles qu'elles détiennent, que dans les immeubles "corporate" qu'elles occupent. Le présent rapport rend fidèlement compte des objectifs, actions et résultats, dans le respects des dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE, les "best practices recommendations" de l'EPRA en matière de reporting environnemental. La période de reporting des données environnementales et sociales correspond à l'année civile. Ces données font l'objet d'une vérification par un tiers indépendant, Ernst & Young et Associés, reproduite de façon exhaustive au chapitre 2.8.

## 2.1. « 2/3 de notre portefeuille seront certifiés d'ici fin 2020 »

Leader européen dans la détention de murs d'hôtels, Foncière des Murs a élargi depuis 2014 la palette des concepts dont elle est partie prenante, avec de nouveaux partenariats hôteliers, engagés avec NH Hôtels, Meininger, Motel One... Ceux-ci viennent s'ajouter à nos clients historiques comme AccorHotels et B&B, en étendant notre couverture géographique à l'Europe.

En outre, nous avons décidé de créer fin 2014, FDM Management, un nouveau partenariat d'investissement associant Foncière des Murs, premier actionnaire, à ACM Vie SA, BNP Paribas Cardif, Sogecap, Crédit Agricole Assurances ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette filiale a pour objet d'acquérir des hôtels (murs et fonds) exploités par les principaux opérateurs du secteur, avec une capacité d'investissement d'au moins 300 M€ en 2015. Les premières opérations concernent à la fois des développements en neuf (Pullman à Roissy-CDG), et des opérations de valorisation, comme c'est le cas avec la transformation en hôtels « Première Classe » d'hôtels achetés en Allemagne pour accompagner Louvre Hotels Group.

Ces nouveaux modes d'intervention du groupe lui permettent de poursuivre les partenariats immobiliers avec les grandes enseignes hôtelières en Europe et de saisir de nouvelles opportunités. En 2015, plusieurs arbitrages ont été réalisés, avec un total d'acquisitions de 299 M€ et de cessions de 55 M€.

Ces opérations sont réalisées dans un contexte d'accès au crédit favorisé par la réputation et les résultats de l'entreprise et par des taux qui, même s'ils ont remonté en 2015, restent attractifs. En outre, nous avons réalisé cette année un premier placement privé pour Foncière des Murs, en levant 200 M€.

Le modèle économique de Foncière des Murs capitalise sur notre capacité à créer de la valeur durablement, en étant sans cesse à l'écoute de nos clients et en anticipant l'évolution des marchés et des réglementations. Le développement durable est aujourd'hui un élément essentiel de la stratégie de notre groupe, et participe à son expansion en impulsant sans cesse de nouveaux sujets environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance. Formidable projet d'entreprise, le développement durable fédère toutes les strates de l'organisation autour d'une dynamique qui fait évoluer et valorise chaque métier.

Le développement durable s'avère être un vecteur d'innovation, un catalyseur d'échange et de progrès notamment avec les locataires, les fournisseurs et plus largement avec les parties prenantes des différentes activités du groupe. C'est enfin un incontestable levier d'amélioration de la qualité des portefeuilles détenus, par le niveau d'exigence qu'il impose pour chaque nouvelle opération et rénovation d'immeuble.

D'ores et déjà, près d'un tiers du portefeuille détenu par Foncière des Murs est certifié (HQE, BREEAM, ISO). Conscient de l'atout de différenciation et l'avantage compétitif que cela représente sur le long terme, nous nous sommes donnés comme objectif de doubler ce chiffre, de façon à ce que 2/3 (66%) du portefeuille détenu soient certifiés d'ici fin 2020.

Cet objectif, ainsi que ceux détaillés au chapitre 2.2.4.2 sont structurants pour le développement de Foncière des Murs au cours des prochaines années, en France et dans les grandes villes où nous allons nous implanter en Europe. Foncière des Murs est à la fois solide et résiliente ; nous avons montré cette année encore notre capacité à faire évoluer et à renouveler la dynamique du partenariat pour accompagner nos clients dans leurs nouveaux challenges, en co-construisant avec eux les solutions immobilières qui seront gagnantes demain pour eux comme pour nous.

Dominique Ozanne  
Directeur Général

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

Avec 349 hôtels détenus au 31 décembre 2015, Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, est l'un des principaux propriétaires de murs d'hôtels en Europe. Elle est également partenaire d'acteurs de référence dans les métiers des loisirs, de la santé et de la restauration. En 2014, elle s'est ouverte à la gestion d'hôtels via sa filiale FDM Management. Cette activité étant autonome, elle n'est pas consolidée, et n'est donc pas retracée dans le présent document.

Au 31 décembre 2015, le portefeuille Hôtels et Murs d'exploitation représente une valeur de 3,5 Md€ pour une surface totale de 1,5 millions de m<sup>2</sup>.

Les équipes de l'activité Hôtels et Murs d'exploitation appartiennent à l'Unité Economique et Sociale de Foncière des Régions.

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

Foncière des Murs accompagne ses clients dans la mise en œuvre de leurs stratégies immobilières. A côté de ses clients hôtels historiques, comme AccorHotels (123 immeubles détenus au 31 décembre 2015) ou B&B Hôtels (218 immeubles), Foncière des Murs a développé de nouveaux partenariats depuis deux ans, avec Motel One, NH Hotels, ou encore Meininger. Ces investissements sont parfois réalisés en lien avec une autre structure, comme la Caisse des Dépôts, ou des OPCl (en partenariat avec des investisseurs institutionnels comme Crédit Agricole Assurances ou ACM Vie). Ils permettent à Foncière des Murs de diversifier la typologie d'hôtels détenus, en visant des marchés et des clientèles différents. Cette diversification est également géographique, avec des implantations de plus en plus européennes, en Allemagne, Belgique, au Portugal et aux Pays-Bas...

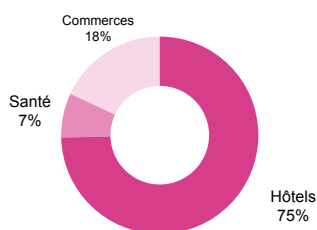
En 2015, Foncière des Régions a accéléré ses investissements dans l'hôtellerie, en accompagnant le groupe hôtelier français B&B Hôtels dans le financement de sa croissance organique en France et en Allemagne, via le développement de plusieurs sites (chapitre 2.2.1.2). Déjà présente sur le marché allemand de l'hôtellerie depuis plusieurs années, Foncière des Murs a renforcé en 2014 et 2015 son implantation dans ce pays stable économiquement. L'ouverture à de nouveaux marchés au cœur de l'Europe comme l'Allemagne ou les Pays-Bas (2014) concourt à la sécurisation des cash-flows sur des marchés où les perspectives sont positives.

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

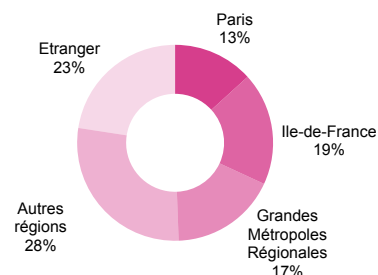
Détenue par Foncière des Régions à 43,1% et contrôlée via une structure en commandite, Foncière des Murs a développé un savoir-faire reconnu dans l'acquisition et la valorisation de portefeuilles immobiliers externalisés par des acteurs de premier plan dans les secteurs de l'hôtellerie (AccorHotels, B&B Hôtels, Louvre Hotels Group, NH Hotels...), ainsi que dans les loisirs (Club Méditerranée, Sunparks), la restauration (Courtepaille, Quick), la santé (Korian) et les commerces d'exploitation (Jardiland). Le taux d'occupation des actifs reste de 100% à fin 2015, avec des baux longs offrant une durée résiduelle de 10,7 ans en moyenne (vs 6,8 ans à fin 2014). La visibilité sur les cash-flows offre une sécurité importante, qui facilite la croissance de l'entreprise.

Chiffres clés :	2015	2014	2013
Durée résiduelle des baux	<b>10,7 ans</b>	6,8 ans	7,1 ans
Taux de vacance	<b>0%</b>	0%	0%
Chiffre d'affaires	<b>204 M€</b>	196 M€	204 M€
Patrimoine consolidé 100% en valeur	<b>3 515 M€</b>	3 243 M€	3 323 M€
Patrimoine en surface	<b>1 516 458 m<sup>2</sup></b>	1 434 970 m <sup>2</sup>	1 451 031 m <sup>2</sup>

Répartition du patrimoine par type d'actifs



Répartition géographique du patrimoine



#### 2.2.1.2 Une patrimoine en mutation

Foncière des Murs développe de nouvelles opérations, rénove et achète des actifs déjà en exploitation. Elles contribuent à l'adaptation continue du patrimoine. Cette stratégie patrimoniale s'appuyant sur des partenariats localifs et d'investissements structurés en amont du lancement des opérations, les risques de vacance sont très limités (taux de vacance de 0% sur le parc), ce qui contribue à optimiser non seulement la valeur du patrimoine mais également sa performance économique.

#### Principales réalisations de l'année 2015

- Février : acquisition par Foncière des Murs de 2 hôtels Motel One en Allemagne, loués pour une durée de 20 ans ; acquisition par FdM Management de 9 hôtels en Allemagne pour 50 M€ (29 M€ en quote-part Foncière des Murs), convertis en Première Classe et sous contrat de management avec le groupe Louvre Hotels.

- Mars et Octobre : acquisition de 4 hôtels B&B pour 13,7 M€ (6,9 M€ en quote-part Foncière des Murs) via l'OPCI B2 Hotel Invest (en partenariat avec Predica).
- Mai : premier placement privé pour Foncière des Murs (200 M€). Signature d'un contrat pour l'acquisition d'un immeuble de bureau à Munich à convertir en hôtel Meininger avec un bail de 20 ans fermes.
- Juin : acquisition de 22 hôtels B&B en Allemagne pour 128 M€, loués au groupe B&B dans le cadre de baux à loyer fixe triple net (échéances 2031 et 2034).
- Août : ouverture de l'hôtel Ibis Styles à Roissy-CDG développé par Eiffage et détenu via un OPCI en partenariat avec Crédit Agricole Assurances.
- Octobre : ouverture de l'hôtel Pullman à Roissy-CDG acquis en VEFA par FdM Management et sous contrat de gestion avec AccorHotels.
- Novembre : signature du protocole prévoyant la vente de 43 hôtels à AccorHotels et le renouvellement de tous les autres baux pour 12 ans.
- Décembre : signature d'une VEFA pour le développement d'un hôtel Motel One à Paris (Porte Dorée) (investissement en JV avec la Caisse des Dépôts). Signature d'un BEFA de 12 ans fermes.

#### Livraisons de développements

- B&B Porte de Choisy (182 chambres, ouvert en août, bail de 12 ans fermes triple net)
- B&B Romainville (107 chambres, ouvert en octobre 2015, bail de 12 ans fermes triple net)
- B&B Lyon Caluire (120 chambres, ouverture en décembre 2015, bail de 12 ans fermes triple net)
- B&B Allemagne : 3 hôtels ouverts en 2015 (à Mülheim, Erfurt, Osnabrück) et développement en cours de 5 hôtels

#### Cessions :

- Vente de 8 actifs : 6 hôtels AccorHotels et 2 actifs Santé
- 48 actifs sont sous promesse au 31/12/2015

### 2.2.1.3. Une dynamique partagée

En se portant acquéreur de portefeuilles d'immeubles dans le cadre d'opérations d'externalisation réalisées par des grands comptes, aux termes desquelles les utilisateurs sont devenus ses locataires, Foncière des Murs a su co-construire avec eux des solutions immobilières innovantes. Foncière des Murs renouvelle ce modèle en orientant ses investissements sur le développement d'opérations et en continuant à acheter des hôtels déjà en exploitation et avec de nouveaux partenaires, mettant en œuvre des concepts nouveaux.

Facteur clé de la satisfaction de ses clients, le modèle partenarial passe par la tenue régulière de comités d'échanges directs et transparents favorisant une approche très opérationnelle. Le niveau de satisfaction des locataires de Foncière des Murs est élevé, en témoignent le taux d'occupation de 100%, et le taux de renouvellement des baux de 100%.

Ce modèle, basé sur une vision long terme partagée, a facilité l'intégration du développement durable dans la gestion des actifs. Ainsi, dès 2010 des Comités développement durable ont été mis en place avec chaque Grand Compte dans le cadre de la réalisation de la cartographie énergétique et environnementale du parc. Dès 2010 aussi, les premières annexes environnementales ont été signées, avec deux ans d'avance sur l'obligation issue du décret du 30 décembre 2011. Ainsi, dès 2013, 100% des baux visés par l'obligation (nouveaux ou en cours) ont fait l'objet d'une annexe environnementale. En outre, des portefeuilles constitués d'immeubles ayant une surface inférieure au seuil réglementaire de 2 000 m<sup>2</sup> (Quick, Courtepaille....) ont également fait l'objet d'annexes vertes.

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

### 2.2.1.4. Innover pour accompagner les utilisateurs

Le marché hôtelier évolue rapidement avec l'arrivée de nouveaux concepts et d'acteurs de l'internet. Les modes de vie et les besoins des consommateurs et des locataires connaissent des changements rapides que Foncière des Régions anticipe et accompagne. Sa stratégie européenne favorise la diversification de ses partenariats et des concepts exploités sur son parc. Par exemple, l'achat de l'hôtel 4\* NH Amsterdam (48,3 M€), de deux hôtels Motel One en Allemagne début 2015 ou encore la mise en place d'un partenariat avec Meininger Hotel (première opération à Munich signée en 2015 pour la conversion d'un immeuble de bureaux en hôtel), participent de cette diversification. Meininger Hotel est en effet à l'origine d'un concept d'hôtels hybrides loués à la chambre ou au lit, s'adressant aussi bien aux familles qu'à une clientèle d'affaires.

Toujours soucieuse d'innover et d'accompagner ses partenaires, Foncière des Régions a décidé en 2014 de créer une nouvelle structure afin d'acquérir des fonds de commerce en plus des murs d'exploitation, aux côtés des grandes enseignes hôtelières en Europe. Animée par des professionnels de la gestion d'hôtels, cette structure a une capacité d'investissement importante. Ses premières acquisitions, intervenues dès 2015, ont concerné neuf hôtels Motel One en Allemagne, pour un montant de 49,7 M€, en vue de leur transformation en hôtels « Première Classe » (gérés avec le groupe Louvre Hotels), et l'acquisition en VEFA auprès d'Eiffage d'un hôtel Pullman de 305 chambres (55 M€) sur le site de Roissy-CDG (aéroport Roissy-Charles de Gaulle), exploité par AccorHotels, également à travers un contrat de management. Cette activité n'étant pas consolidée comptablement, elle n'est pas prise en compte dans le reporting RSE.

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

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

Foncière des Régions s'appuie sur la réalisation d'une cartographie des risques pour suivre et hiérarchiser les principaux risques du groupe ; celle-ci est partagée avec les membres de la Direction Générale ainsi qu'en Comité d'Audit. Quatre cartographies ont déjà été réalisées, en 2006, 2009, 2012 et 2014. Chacune d'entre elles a fait l'objet de propositions et de plans d'actions en vue d'améliorer la maîtrise des risques.

L'obsolescence des immeubles ou encore la continuité de l'entreprise en situation exceptionnelle (incendie, pandémie...) comptent parmi les risques RSE identifiés et faisant l'objet d'un plan d'action afin d'en éviter ou limiter les conséquences sur la vie de l'entreprise, sur sa trésorerie ou sa valorisation. Foncière des Murs profite de cette étude, en adaptant à ses métiers les actions concrètes impulsées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions.

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

Le secteur du bâtiment compte parmi ceux dont l'empreinte environnementale est la plus forte : matières premières, consommation d'eau, occupation des sols ayant aussi des impacts sur les milieux naturels (imperméabilisation des sols, altération de la biodiversité...), production de déchets...

En outre, il représente environ 43% de la consommation d'énergie et le quart des émissions de CO<sub>2</sub> en France. Des certifications portant sur la construction, (HQE, BREEAM...), l'exploitation des sites (HQE Exploitation, BREEAM In-Use, ISO 14.001...), ou la performance énergétique (label BBC, ISO 50 001...) ont été développées pour répondre à ces enjeux.

Les réglementations évoluent rapidement, sous l'impulsion des directives européennes, dans le sens d'exigences de plus en plus fortes quant aux performances énergétiques et environnementales des immeubles.

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

Les différents risques liés au bâtiment sont pilotés à tous les stades de l'activité de Foncière des Murs : détention, développement et rénovation d'immeubles.

Afin de maîtriser le risque d'obsolescence de ses bâtiments, Foncière des Régions et ses filiales s'assurent que leurs projets anticipent ces changements notamment par la prise en compte de l'accessibilité, de la biodiversité sur site et la biodiversité grise (exemple : impacts dus à la fabrication des matériaux) et placent le bien-être et la santé de l'occupant au centre des priorités.

L'investissement immobilier requiert des fonds propres importants ; le modèle économique du groupe prévoit un recours modéré à l'endettement et la mise en place d'instruments financiers pour couvrir les risques de variation de taux d'intérêts.

En 2015 comme au cours des années précédentes, Foncière des Murs n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales. Foncière des Murs n'a donc pas eu besoin de constituer de provision ou de garantie pour risques en matière d'environnement.

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

Dès l'acquisition de ses immeubles, Foncière des Murs attache une grande importance à la gestion des risques encadrés sur le plan réglementaire ; les résultats de leur analyse peuvent justifier le refus d'acheter un bien ou une baisse de son prix de vente proportionnelle aux investigations à mener. Il peut s'agir de risques liés au bâtiment (amiante, légionnelle...), à la conformité de ses installations (électricité, ascenseurs...) ou à son environnement (risques miniers et technologiques, d'inondation, pollution de sols, glissement de terrain, submersion au bord de mer, risques Seveso...).

Ces différents risques sont juridiquement à la charge du locataire dans la quasi-totalité des baux dont bénéficie Foncière des Murs. Cependant, estimant que ces risques ne peuvent être négligés tant ils peuvent avoir des conséquences importantes en termes de responsabilité et de santé, ou d'environnement ou financiers, ils sont pilotés par un service interne dédié. Rattaché au Directeur technique de Foncière des Régions, le service Environnement fait réaliser et analyse les diagnostics et audits nécessaires, depuis l'acquisition d'un immeuble, pendant toute la durée de sa détention et jusqu'à sa vente. Ce service est également en charge de l'instruction de la réalisation des diagnostics de performance énergétique (DPE).

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

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

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

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

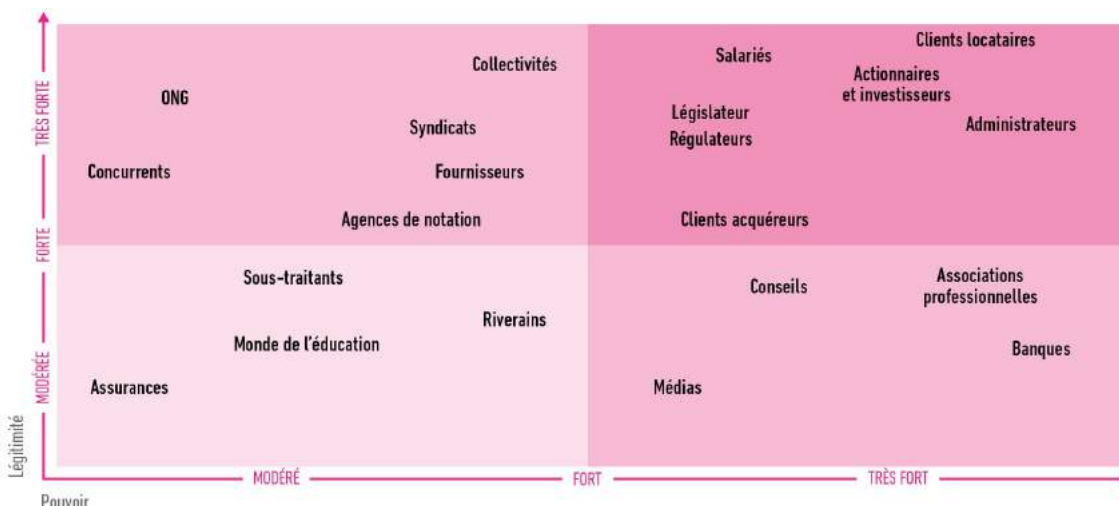


### 2.2.3.2. Une identification rigoureuse des parties prenantes clés

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



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

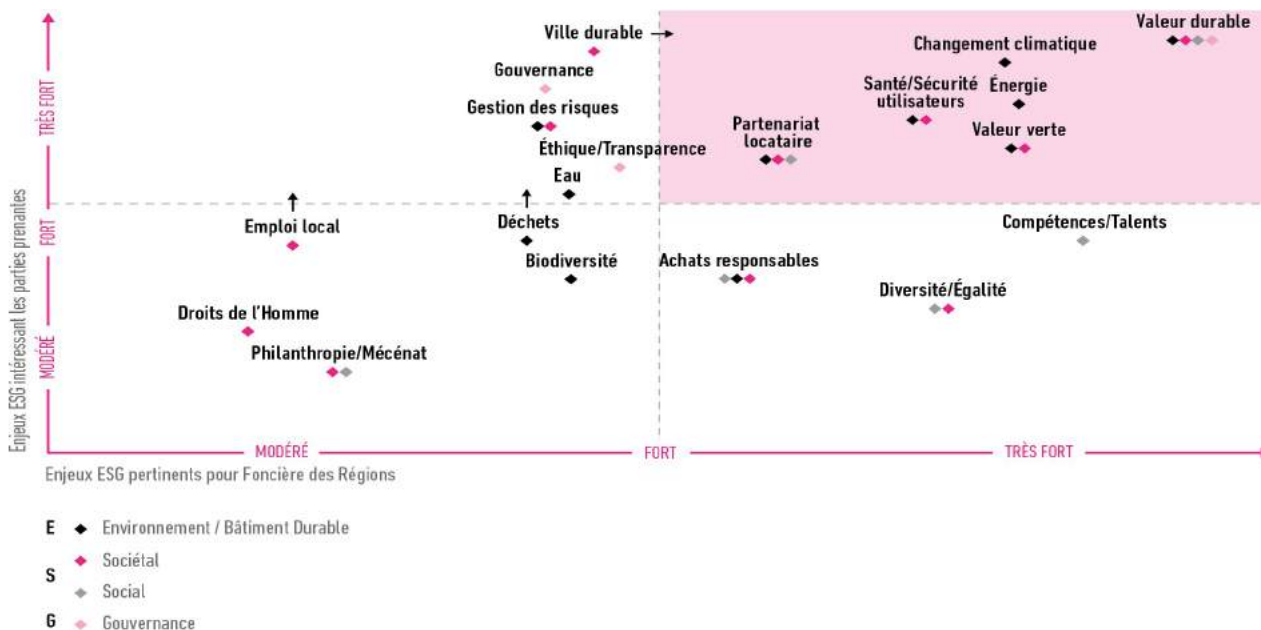


**2.2.3.3. Des enjeux matériels hiérarchisés**

Sur la base des interviews menées auprès des parties prenantes externes, leurs enjeux RSE vis-à-vis des activités de Foncière des Régions ont été hiérarchisés et croisés avec ceux de Foncière des Régions, permettant d'aboutir à la Matrice de matérialité.

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

**Matrice de matérialité de Foncière des Régions**



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

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

Pour les différents sujets relevant du développement durable (énergie, carbone, eau, biodiversité, aspects sociaux, sociétaux et gouvernance), Foncière des Murs s'appuie sur Foncière des Régions qui possède, pour elle-même et ses filiales, une équipe dédiée au développement durable qui assiste les directions opérationnelles dans la définition de la stratégie, des plans d'actions et outils de suivi. La Direction du Développement Durable insuffle une dynamique en lien avec les différents métiers, via des projets et des plans d'actions structurés autour des quatre axes décrits ci-après.



### 2.2.4.1. Une stratégie développement durable au service de la création de valeur durable

La stratégie RSE de Foncière des Murs est globale, ce qui signifie qu'elle couvre l'ensemble des dimensions du développement durable et des thèmes du décret du 24 avril 2012 sur la transparence RSE (article 225 de la loi Grenelle 2), en cohérence avec les valeurs du groupe. Cela signifie en outre qu'elle s'applique à la fois aux portefeuilles détenus et gérés, mais également dans le cadre de ses locaux et vis-à-vis de ses salariés, avec un but d'exemplarité. Le suivi des objectifs et l'avancement des plans d'actions sont détaillés au chapitre 2.2.4.2.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Garantir l'éthique des pratiques**

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

Ces quatre axes se déclinent en plan d'actions à 2015 détaillé au chapitre suivant.

### 2.2.4.2. Plan d'action RSE 2015 / 2020

Afin de poursuivre les efforts menés sur la période grâce à son plan d'actions RSE 2010/2015, Foncière des Murs a renouvelé celui-ci pour la séquence 2015/2020, en relevant le niveau des objectifs. Le plan d'action RSE occupe une place privilégiée dans le management et la stratégie de l'entreprise.

Les objectifs pluriannuels sont régulièrement suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise, depuis le stade opérationnel, comme outil de pilotage, jusqu'au Conseil de Surveillance, sur le plan stratégique.


Les objectifs sur la période 2010/2015 résidaient dans la mesure des performances environnementales du parc, avec un objectif de collecte de 100% des données, pour renforcer notre connaissance des performances du patrimoine hôtels et murs, ce qui a permis de déterminer des objectifs pertinents pour ce secteur. La totalité des immeubles étant louée à des locataires uniques, ceux-ci s'acquittent des dépenses liées à leur consommation d'énergie et d'eau ainsi qu'aux déchets. Malgré la mise en place des annexes environnementales à partir de 2010, il n'a pas été possible de collecter 100% des données de consommation comme prévu initialement ; les locataires eux-mêmes ne disposant pas toujours de ces informations. Par conséquent, certaines facturations basées sur des estimations ne sont pas exploitables. Le reporting a donc recouvert environ 85% du périmètre.

L'objectif qui consistait à signer 100% des annexes environnementales pour les baux portant sur des surfaces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> a été supprimé, celui-ci étant atteint dès 2013.




La cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée en 2009/2010 avec le CSTB, a permis de caractériser les performances du portefeuille ainsi que les meilleurs leviers de progrès. Cette étude a fourni la base du reporting, actualisé chaque année depuis 2008, année de référence.

Les chapitres 2.3.3 montrent le bilan positif de la période 2008 (année de référence) à 2015, avec des réductions importantes des consommations d'énergie (-33,8%), des émissions de gaz à effet de serre (-42,1%), et d'eau (-28,3%).

### Plans d'actions RSE 2010 - 2015 et 2015 - 2020

Légende :  En rose : réalisé au 31/12/2015 - en blanc : reste à réaliser

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

Thèmes	Objectifs 2015	Périmètre couvert	Réalisations 31/12/2015	Avancement	Objectifs 2015 / 2020	Délais	Chap.
Verdir le patrimoine		Hôtels et Murs d'exploitation	33,7% d'immeubles certifiés au 31/12/2015		Détenir à fin 2020 : 2/3 d'actifs certifiés HQE ou BREEAM et/ou ISO 14.001 ou 50.001, ou Green Globe, dont au moins la moitié certifiés HQE ou BREEAM	2020	2.3.1
	100% de développements "verts"		1 immeuble certifié HQE au 31/12/2015		100% de développements "verts"	Permanent	2.3.1
Améliorer la performance énergétique	Mesurer et réduire les consommations d'énergies	Hôtels et Murs d'exploitation	(-) 33,8% de 2008 à fin 2015 457 kWep/m <sup>2</sup> SHON/an en 2015 vs 690 kWep/m <sup>2</sup> SHON/an en 2008		Réduire de -40% les consommations d'énergie sur la période 2008 / 2020 Objectif : 415 kWep/m <sup>2</sup> SHON/an	2020	2.3.3.2

DÉVELOPPEMENT DURABLE

	Mesurer et suivre les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du périmètre de reporting		(-42,1% de 2008 à fin 2015 ; 33 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> SHON/an en 2015 vs 57 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> SHON/an en 2008		Réduire de -40% les émissions de CO <sub>2</sub> entre 2008 et 2020 Objectif : 33,6 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> SHON/an	2020	2.3.3.3
Mener la transition écologique	Mesurer et suivre les consommations d'eau sur 100% du périmètre de reporting	Hôtels et Murs d'exploitation	(-28,3% de 2008 à fin 2015 : 1,65 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an en 2015 vs 2,3m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an en 2008		Rester en deçà d'une consommation de 2m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SHON/an	2020	2.3.3.4
Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité	Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux	Groupe	Ouverture de l'outils Provedi à l'ensemble des collaborateurs		Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux	Permanent	2.3.3.6
Favoriser les transports propres	Détenir 80% d'hôtels accessibles en transports en commun	Hôtels et Murs d'exploitation	93% (en valeur) à moins de 10 minutes (1 km) de transports en commun		Détenir 80% d'hôtels accessibles en transports en commun	2020	2.4.1.2

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

Thèmes	Objectifs 2015	Périmètre couvert	Réalisations 31/12/2015	Avancement	Objectifs 2015 / 2020	Délais	Chap.
Agir pour une ville durable	Agir pour la construction et la ville durables	Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partenariat avec l'institut Palladio ; en 2015, participation à plusieurs conférences sur la ville de demain (Chaire Essec,...)</li> <li>Partenariat avec l'association Le Pic Vert pour agir sur la biodiversité grise</li> </ul>		Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif	Permanent	2.4.3
	S'impliquer dans des études de R&D		Différents travaux, notamment autour de : <ul style="list-style-type: none"> <li>la valeur d'usage</li> <li>l'ACV et l'énergie grise (en lien avec le CSTB)</li> <li>la Biodiversité avec les associations Orée et HQE</li> </ul>		Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur		2.3.2
	Favoriser le développement économique des territoires	Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etude d'impact économique du portefeuille Bureaux France sur les territoires</li> </ul>		S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Permanent	2.4.1
	Défendre le respect des Droits de l'Homme		<ul style="list-style-type: none"> <li>Promotion du Pacte Mondial Publication de la 4<sup>ème</sup> COP de Foncière des Régions ("<i>Communication on progress</i>")</li> </ul>		Promouvoir le respect des Droits de l'Homme		2.5.4
Echanger avec les parties prenantes	Dialoguer avec nos parties prenantes	Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuite de l'analyse des parties prenantes et matrice de matérialité avec mise en conformité GRI 4</li> </ul>		Développer des actions ciblées par partie prenante	Permanent	2.2.3.2
	Poursuivre une politique de mécénat		<ul style="list-style-type: none"> <li>Partenariats Cité de l'Architecture, Essec, Palladio &gt; Passerelle</li> </ul>		S'inscrire dans des actions collaboratives culturelles et sociales		2.4.2.1
	Conduire une politique d'achats responsables	Corporate	<ul style="list-style-type: none"> <li>302 fournisseurs notés, vérification des réponses auprès de 40 d'entre eux</li> <li>Etudes / innovations en partenariat avec une vingtaine de fournisseurs : CSTB, EDF, Vinci, Bouygues...</li> </ul>		Innover avec nos fournisseurs autour des valeurs du groupe		2.4.5

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

Thèmes	Objectifs 2015	Périmètre couvert	Réalisations 31/12/2015	Avancement	Objectifs 2015 / 2020	Délais	Pages
Développer le capital humain	Attirer et développer les talents	UES Foncière des Régions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretiens annuels et plans de formation</li> <li>Programme Campus (2015/2016)</li> </ul>		Attirer, développer et fidéliser les talents	Permanent	2.5.2
	Gérer et valoriser les compétences en fonction de l'évolution de nos métiers						

DÉVELOPPEMENT DURABLE

	Développer une politique d'égalité et de diversité		• Signatures d'accords / négociation		Promouvoir la diversité et l'égalité		2.5.3
			• Enquête de satisfaction auprès des salariés		Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle / vie personnelle		2.5.1.3
Etre exemplaires dans l'exercice des valeurs RSE	Réduire nos émissions de CO <sub>2</sub> par salarié	UES (Paris et Metz)	• Bilan carbone : réalisé tous les 3 ans maximum (2010, 2013, 2014, 2015). De 2010 à 2015 : baisse de 20% des émissions de CO <sub>2</sub> par salarié		Réduire de 25% nos émissions de CO <sub>2</sub> par salarié sur la période 2010/2020	2020	2.5.6
	Sensibiliser et former au développement durable et à l'éco-comportement	UES Foncière des Régions	• Green meetings mensuels, visite d'immeubles remarquables sur le plan RSE... • En 2015 : formation du personnel (opérationnels + encadrement) à la prévention des risques psycho-sociaux		Faire de chaque salarié un acteur du développement durable	2020	2.5.6

**AXE 4 – GARANTIR UN CADRE ETHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES A TOUS LES ECHELONS DE L'ENTREPRISE**

Thèmes	Objectifs 2015	Périmètre couvert	Réalisations 31/12/2015	Avancement	Objectifs 2015 / 2020	Délais	Pages
Conduire une gouvernance performante	Être transparents et exemplaires dans le reporting de nos activités	Groupe	• Observation des meilleurs référentiels : <i>Best Practices Recommendations</i> de l'EPRA, recommandations Afep-Medef, FSIF, GRI4		Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités	Permanent	2.7.1
Promouvoir les valeurs éthiques	Sensibiliser et former contre la corruption		• A fin 2015 : 150 collaborateurs formés (notamment risques de fraude / appels d'offres)		Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques / anti corruption avec l'ensemble des collaborateurs		2.6.2
	Respecter un cadre éthique		• Actualisation de la Charte Ethique en 2015.				

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

Le volet « Bâtiment durable » du plan d'action explicité ci-avant fixe des axes de progrès ambitieux. Ils vont simultanément concourir à l'amélioration de la performance environnementale du portefeuille Hôtels et Murs en utilisant les différentes possibilités d'action :

- Bâti : 100% des nouvelles opérations en développement bénéficient d'une certification (HQE, BREEAM ou équivalent) et / ou d'un label (BBC ou ISO) permettant de qualifier la performance énergétique.
- Maintenance/exploitation fait l'objet d'un recours progressif à la certification BREEAM In-Use en complément de celui déjà réalisé par certains locataire via une certification du management environnemental (ISO 14.001).
- Usages et mode d'occupation : ceux-ci profitent de l'initiative du point (b) et de la dynamique insufflée par l'annexe environnementale. Les charges d'exploitation constituant souvent le deuxième poste de dépenses après les salaires pour les métiers de l'hôtellerie ou de la santé, les locataires du portefeuille Hôtels et Murs d'exploitation sont particulièrement sensibles aux questions touchant aux consommations d'énergie ou d'eau.

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

Foncière des Régions s'est donc fixée deux objectifs structurants qui concourent à améliorer la performance environnementale de son parc : obtenir une certification pour 100% des nouveaux développements, et détenir, d'ici 2020, 66% d'Hôtels et Murs certifiés, HQE/BREEAM ou ISO, d'ici fin 2020.

Pour Foncière des Régions, la certification permet de caractériser un niveau de performance, de la rendre plus lisible et comparable. Les certifications retenues correspondent aux besoins et spécificités sectorielles. Il s'agit donc de HQE et BREEAM (pour la construction et/ou l'exploitation), d'ISO 14 001 et 50 001 retenus par plusieurs locataires comme solution pertinente pour la gestion environnementale, ainsi que de Green Globe, spécialement adaptée à l'activité des centres de vacances, et que Club Méditerranée a obtenu notamment pour le site de Da Balaia, détenu par Foncière des Régions au Portugal.

Au 31 décembre 2015, 33,7% des immeubles Hôtels et Murs détenus en Europe par Foncière des Régions répondent déjà à cet objectif, consistant dans une large mesure (31,2%) en actifs dont la gestion environnementale bénéficie d'une certification ISO 14 001.

En 2015, la certification BREEAM In-Use est expérimentée sur quelques immeubles. Ainsi, le Courtepaille de Guyancourt est le premier restaurant au monde certifié BREEAM In-Use ; même caractère pionnier dans les expérimentations de BREEAM In-Use réalisées avec B&B Hôtels et Jardiland. Au-delà du caractère novateur de ces démarches, c'est le partage des enseignements et la volonté de verdir le portefeuille qui a mobilisé les acteurs.

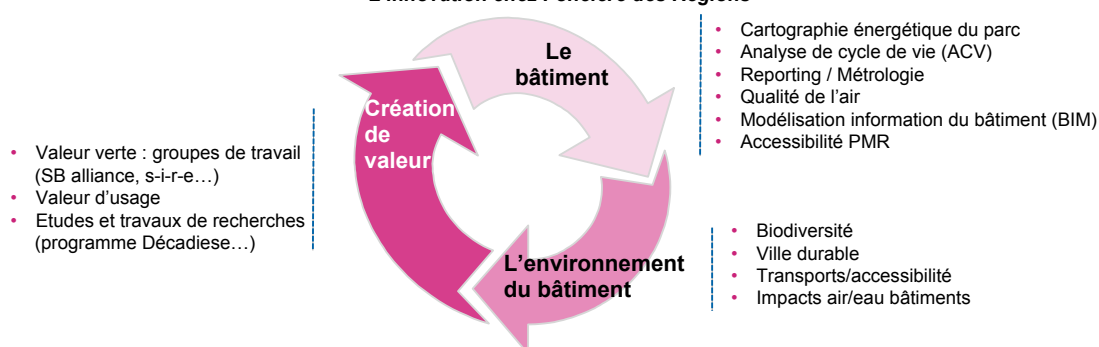
### 2.3.2. L'INNOVATION ET LA R&D, LEVIERS DE LA CREATION DE VALEUR DURABLE

Depuis sa création, Foncière des Régions et ses filiales développent **deux expertises fortes** : **l'une immobilière, l'autre financière**. En conjuguant ces deux compétences, les travaux prospectifs de Foncière des Régions sont structurés autour de **trois thématiques majeures** : **le bâtiment, son environnement et la valeur verte**.

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

- cartographie énergétique et environnementale des actifs (2009/2010)
- premières annexes environnementales dès 2010 (portefeuille Courtepaille)
- réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV) : première ACV réalisée sur un hôtel en 2013 (cf. 2.3.3.3)
- travaux sur l'économie de la fonctionnalité (2011)
- expérimentation de la certification exploitation BREEAM In-Use en 2015,
- création de cahiers des charges biodiversité et publication du livre blanc de la relation fournisseurs (2015)

#### L'innovation chez Foncière des Régions



### 2.3.3. AMELIORER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

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

### 2.3.3.1. Bilan de la période 2008/2015

Les objectifs sur la période 2010/2015 résidaient dans la mesure des performances environnementales du parc, avec un objectif de collecte de 100% des données, pour renforcer notre connaissance des performances du patrimoine Hôtels et Murs, ce qui a permis de déterminer des objectifs pertinents pour ce secteur. La totalité des immeubles étant loués à des locataires uniques, ceux-ci acquittent les dépenses liées à leurs consommations d'énergie et d'eau ainsi qu'aux déchets. Malgré la mise en place des annexes environnementales à partir de 2010, il n'a pas été possible de collecter 100% des consommations comme prévu initialement, les locataires eux-mêmes ne disposant pas toujours de ces informations. En outre, certaines facturations basées sur des estimations ne sont pas exploitables. Pour 2015, le reporting recouvre environ 88% du périmètre en surface.

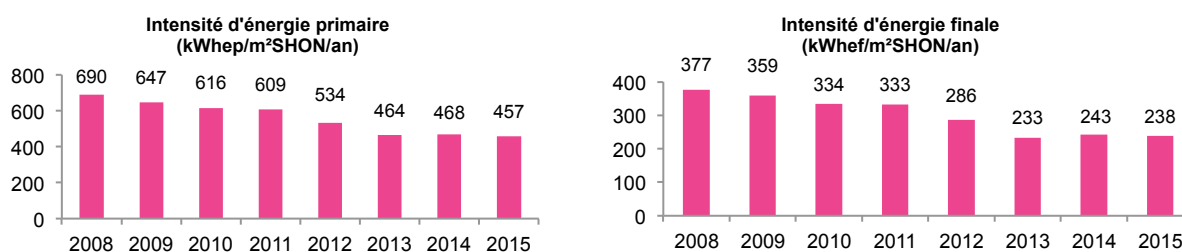
### 2.3.3.2. Trajectoire énergétique

Le plan d'action 2015/2020 a notamment pour objectif de réduire de 40% les consommations d'énergie sur la période 2008 / 2020 pour atteindre une consommation moyenne d'énergie du portefeuille à 415 kWhep/m<sup>2</sup>SHON/an.

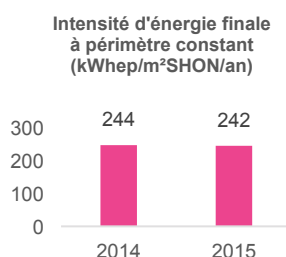
Les données de consommation d'énergie sont collectées auprès des locataires et basées sur les factures. Les deux graphiques ci-après présentent les résultats avec corrections climatiques (été et hiver), calculées par le CSTB, de façon à les rendre plus comparables depuis 2008, année de référence pour Foncière des Régions. Les tableaux du chapitre 2.7.2.2 présentent le détail des consommations 2014 et 2015.

Il est à noter que, suite à la réception de justificatifs complémentaires de la part de l'un des locataires, les données d'énergie qui sont publiées dans le présent rapport ont été recalculées pour l'année 2014 par rapport à la version de l'année dernière (243 kWhep/m<sup>2</sup>SHON/an vs 246 et 468 kWhep/m<sup>2</sup>SHON/an vs 459). Cette légère modification apporte une meilleure précision des résultats et offre une information plus fidèle.

Les consommations d'énergie primaire ont fait l'objet d'une réduction de 33,8% durant la période 2008/2015, corrélative à un ensemble d'initiatives touchant à l'exploitation des bâtiments, à la sensibilisation des utilisateurs et à la mise en place d'équipements moins énergivores (éclairages, chauffages...). Le graphe ci-après montre qu'après une forte baisse entre 2008 (690 kWhep/m<sup>2</sup>SHON/an) et 2013 (464 kWhep/m<sup>2</sup>SHON/an), la diminution des consommations sestabilise et marque une pose en 2014 et 2015.



La stabilité des consommations entre 2014 et 2015 est confirmée par le graphe ci-après, qui montre la consommation moyenne d'énergie finale à périmètre constant, calculée avec correction climatique.

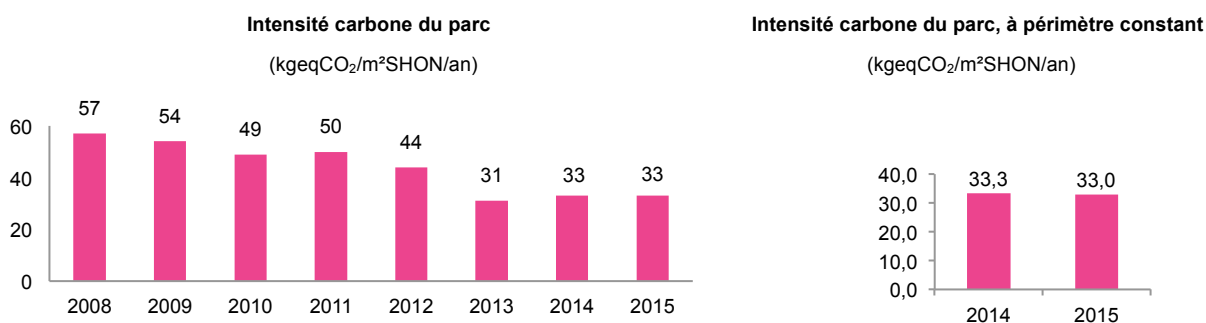


### 2.3.3.3. Trajectoire carbone

La mesure de l'empreinte carbone est calculée par le CSTB à partir des données de consommation d'énergie collectées auprès des locataires et basées sur les factures. Le tableau du chapitre 2.7.2.2 détaille les résultats de ces calculs.

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

Depuis 2008, les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille sont passées de 57 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an en 2008, année de référence, à 33kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an en 2015 soit 42,1% de baisse. Le ratio d'émission reste stable entre 2014 et 2015, passant à périmètre constant de 33,3 à 33 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an, comme le montrent les graphes ci-après.



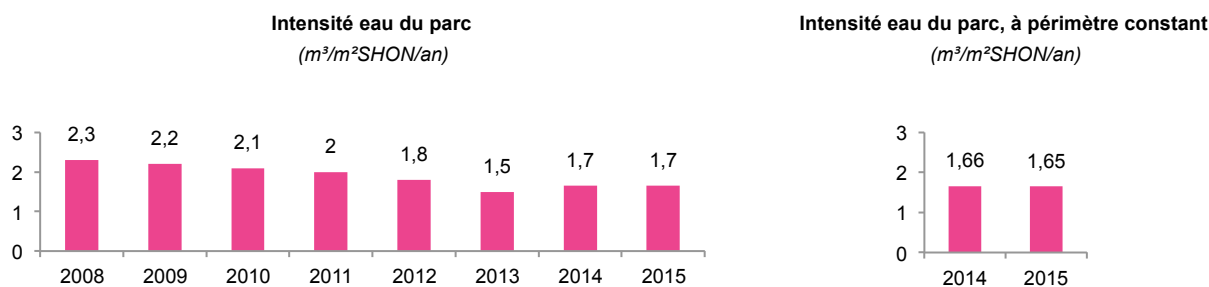
La construction du B&B Hôtels de la Porte des Lilas a donné lieu à la première analyse du cycle de vie (ACV) réalisée en France sur un hôtel. Pour Foncière des Régions et son activité Hôtels et Murs, l'ACV est un outil de mesure permettant d'étudier les différents impacts d'un projet : énergie et énergie grise, carbone, matériaux, eau, déchets... L'étude qui a été conduite a été modélisée sur 50 ans ; elle portait sur les 11 indicateurs du programme HQE Performance et a permis d'éclairer la pertinence de certains choix d'équipements notamment. Cette ACV a été communiquée au CSTB dans le cadre de la Charte HQE Performance dont le groupe est partenaire.

### 2.3.3.4. Trajectoire eau

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

L'objectif 2015/2020 concernant la consommation moyenne d'eau, est de rester en deçà de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SHON/an en moyenne sur l'ensemble du parc en exploitation.

En 2015, la consommation moyenne est de 1,65 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SHON/an, équivalente à celle de 2014, faisant ressortir une baisse de 28,3% de la consommation d'eau moyenne depuis 2008, année de référence de Foncière des Régions dans le suivi ds fluides. Les efforts réalisés depuis 2008 ont montré des résultats significatifs ; il semble néanmoins qu'un seuil soit atteint, autour de 1,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SHON/an en deçà duquel il sera difficile de descendre.



### 2.3.3.5. Suivi des déchets

Une réglementation stricte encadre l'enlèvement des déchets alimentaires (obligation d'installer des bacs à graisse, etc.) ; ces dispositions concernent les locataires hôteliers (AccorHotels, B&B Hôtels...) et restaurateurs (Courtepaille, Quick), au même titre que les questions d'hygiène et de santé du consommateur. De même, les établissements de santé (Korian) sont astreints à des règles propres aux établissements de santé qui garantissent l'optimisation du traitement des déchets.

Parallèlement, l'enlèvement des déchets banals est le plus souvent réalisé par des collectivités ou des concessionnaires des villes qui assurent ce service sans communiquer d'informations sur les volumes ou tonnages enlevés.

Les municipalités tendent à généraliser le tri des déchets : à fin 2015, sur 73% des immeubles du périmètre de reporting renseignés au sujet de l'existence ou non de tri sélectif (vs 75% à fin 2014), 100% bénéficient d'une collecte sélective.

### 2.3.3.6. Maîtriser les risques environnementaux

Les contrats de bail des Hôtels et Murs d'exploitation de Foncière des Régions prévoient systématiquement que le locataire conserve la maîtrise et la responsabilité des risques environnementaux, l'utilisateur ou le chef d'établissement étant le responsable des locaux au regard de la réglementation sur les risques environnementaux. Cependant, des diagnostics de recherche d'amiante, pollution de sol... sont établis à l'occasion de l'acquisition ou de la vente de chaque immeuble. Le suivi des risques sanitaires et de la sécurité environnementale est réalisé au sein de la Direction Environnement de la Direction Technique de Foncière des Régions.

En 2015, Foncière des Régions, pour son patrimoine Hôtels et Murs, n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales et n'a pas eu besoin de constituer des provisions ou garanties pour risques en matière d'environnement. Aucun terrain détenu ne fait l'objet d'une obligation d'être assaini ou dépollué pour permettre son exploitation légale.

## 2.4. Promouvoir l'essor des territoires

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

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

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

### 2.4.1. ACCELERER LA MUTATION DES TERRITOIRES

Les programmes développés par Foncière des Régions et ses filiales s'inscrivent dans une logique de reconstruction de la ville sur la ville, en restructurant des actifs existants, en repositionnant des sites obsolètes et en travaillant étroitement avec les acteurs publics et les collectivités. En contribuant de façon significative au renouveau urbain grâce à des projets innovants et performants, Foncière des Régions participe à l'émergence d'une ville durable, collaborative et intelligente. L'enjeu aujourd'hui n'est pas de poursuivre l'étalement urbain ou d'augmenter le nombre de mètres carrés, mais bien de produire ou de restructurer les meilleurs mètres carrés possibles. C'est ce que le groupe réalise en France sur ses marchés stratégiques.

#### 2.4.1.1. Un ancrage territorial fort dans les grandes métropoles

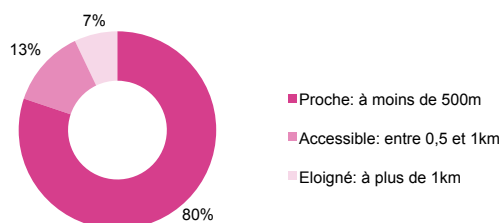
Foncière des Régions est attentive aux mutations des marchés du Grand Paris ou des grandes métropoles. Sur ces marchés, la priorité n'est pas la création de nouveaux pôles, mais bien l'émergence d'un espace urbain cohérent et intégré. Pour un investisseur long terme comme Foncière des Régions, le Grand Paris est indispensable et nécessaire pour dynamiser l'attractivité de la Région Capitale à l'échelle internationale, en connectant mieux les différents pôles franciliens et assurant ainsi une plus grande cohérence territoriale. Par ailleurs, Foncière des Régions est historiquement présente dans les Grandes Métropoles Régionales et son approche métropolitaine est sensiblement la même qu'en Ile-de-France. Il s'agit de proposer dans les meilleures localisations, les meilleurs produits et les plus adaptés aux attentes.

#### 2.4.1.2. Favoriser les transports en commun

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

La réduction de l'empreinte carbone passe en effet aussi par des choix d'implantation favorisant les transports en communs et transports doux pour les salariés et pour les clients. Depuis 2011, Foncière des Régions étudie la distance séparant chaque site de ses parcs français d'hôtels de l'offre de transports en commun. A fin 2015, 93% des hôtels de son parc sont situés à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun.

Accessibilité Hôtels au 31/12/2015 (en valeur)



Vis-à-vis de ses salariés, Foncière des Régions a souscrit un contrat avec Autolib' pour offrir une solution de déplacement alternative au taxi et faiblement émettrice en CO<sub>2</sub>. Autolib', premier service de location courte durée de voitures 100% électriques en libre-service à Paris et dans les 46 communes franciliennes desservies.

### 2.4.2. TRANSMETTRE ET PARTAGER LES SAVOIRS

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

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

La Fondation Palladio, a été créée en 2008 sous l'égide de la Fondation de France par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Foncière des Régions, soucieux d'intégrer dans leurs métiers les évolutions économiques, technologiques, environnementales, démographiques et anthropologiques qui touchent la construction de la ville. Lieu où les décideurs politiques, porteurs de la Cité, les penseurs, les investisseurs se retrouvent pour se questionner ensemble sur la ville de demain, la Fondation soutient la recherche appliquée, notamment grâce aux Bourses Palladio, et conduit des actions d'enseignement auprès des futurs décideurs du secteur. En 2016 la 4<sup>ème</sup> édition du programme d'étude de l'Institut Palladio aura pour thématique « La ville de demain à l'ère de la responsabilité sociétale ». Anne Hidalgo assurera le parrainage de la promotion 2016, succédant ainsi à Alain Juppé. Plus de quinze collaborateurs de Foncière des Régions se sont déjà impliqués dans les actions et dans la gouvernance de la Fondation en 2015.



Depuis 2012, Foncière des Régions s'implique également dans l'enseignement des étudiants (mentorat, financement, stages) via la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC. Plusieurs de ses collaborateurs participent aux travaux de la Chaire. En 2015, Foncière des Régions a participé à la conférence annuelle sur le thème de « La ville face au numérique : de nouveaux territoires pour l'immobilier ? ».

Foncière des Régions participe depuis quatre ans au Forum des Métiers de l'Industrie Immobilière à Paris, afin de mieux faire connaître ses métiers et son expertise, de partager ses valeurs d'entreprise mais aussi d'identifier les profils sur les postes à pourvoir. Au-delà d'un simple processus de candidature, le Forum est d'abord une occasion d'échanges dynamiques et privilégiés entre de futurs candidats et l'employeur.

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

Avec Frateli, Foncière des Régions s'est engagée en 2015 dans une nouvelle action de mécénat axée sur la solidarité et l'égalité des chances, intensifiant son engagement sociétal et citoyen. L'association Frateli développe et encadre le parrainage de jeunes étudiants boursiers à haut potentiel, par des professionnels. Objectif : révéler les talents des étudiants issus de milieux modestes en leur donnant les outils, les méthodes, l'accès à des réseaux et la confiance nécessaire à la réalisation de leur potentiel. En outre Foncière des Régions financera prochainement la création d'une Maison Frateli, résidence universitaire qui rassemble des filleuls Frateli à l'université et d'autres étudiants boursiers du CROUS, pour créer une communauté d'entraide et d'apprentissage.

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

#### 2.4.2.3. Une démarche partenariale sectorielle

Foncière des Régions contribue à la politique publique du bâtiment via des engagements forts au sein de différents groupes de travail et associations professionnelles, en France et en Europe, ce qui lui permet de faire progresser son expertise et sa réflexion sur sa politique développement durable. En 2014, Foncière des Régions a, entre autres, participé au groupe de travail de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) sur la reconversion des friches industrielles. En tant qu'investisseur et acteur des nouveaux territoires de demain, Foncière des Régions apporte au Groupe de travail une expertise unique dans la reconstruction de la ville sur la ville, grâce à ses opérations d'envergure, à Marseille par exemple avec Euromed Center, et présente sa logique économique et financière dans ces projets de développement urbain. Les autres organismes auxquels Foncière des Régions apporte son concours sont cités au chapitre 2.4.4.

Foncière des Régions est partenaire de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) et s'y associe sur ses axes de développement et de recherche, notamment pour la rédaction de « Livres Blancs ». Le Livre Blanc sur la reconversion des friches industrielles et urbaines a été publié en novembre 2015. Pour développer son ancrage dans les métropoles, l'ADI accentue ses représentations locales et organise des manifestations/conférences en régions, auxquelles Foncière des Régions participe activement.

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

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

En 2015, Foncière des Régions a participé aux travaux du Plan Bâtiment conduisant à la publication du rapport "Bâtiment et Biodiversité"<sup>1</sup>. Celui-ci définit la biodiversité comme « la totalité des êtres vivants en interactions, y compris les micro-organismes et les services rendus par les écosystèmes » ; elle constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. La biodiversité et les écosystèmes au sein desquels elle s'exprime fournissent un grand nombre des biens et services qui soutiennent la vie humaine. La préservation de la biodiversité contribue également à augmenter la valeur immatérielle des immeubles en accroissant le bien-être de ses occupants (confort thermique, paysagé, de loisir...).

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

Au-delà des enjeux à l'échelle du bâtiment et de la ville, se pose la question des impacts des activités humaines (transports, loisirs...) sur la biodiversité, et en particulier l'industrie et la production de matières premières entrant dans la fabrication des matériaux de construction. La biodiversité « grise » ou « ex-situ » représente un enjeu crucial ; le partenariat conduit avec l'Association Le Pic Vert s'inscrit dans cette démarche.

En 2015, Foncière des Régions a décidé de soutenir le projet de l'association Le Pic Vert visant à compenser l'impact sur la biodiversité de la production de matériaux de construction, notamment de granulats. Le partenariat concerne la reconversion sociale et environnementale de l'ancienne carrière CARBIEV, dans la réserve de la plaine de Bièvre (38), pour sa valorisation auprès du public. Foncière des Régions a participé financièrement à des travaux : aménagement de cabanes d'observation des oiseaux et création de plans d'eau pour l'accueil de la faune sauvage et favoriser la présence de tritons (amphibiens qui tendent à disparaître dans la région). Le bâtiment nichoir qui a été construit pour l'accueil d'hirondelles de rivages est le premier de genre en France. Le projet a donc deux finalités : la restauration écologique d'un site de 117ha et son ouverture aux membres de l'association, aux scientifiques ainsi qu'au public (scolaires...).

<sup>1</sup> <http://www.planbatimentdurable.fr/publication-du-rapport-batiment-et-biodiversite-a943.html>



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

Foncière des Régions, et ses filiales, dont Foncière des Murs, n'exercent pas d'action de lobbying direct. En revanche, elle contribue à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), dont Christophe Kullmann, Directeur Général de Foncière des Régions est Président depuis 2011, elle est également membre fondateur de SB Alliance et de France GBC, sous l'égide de laquelle elle a contribué à la rédaction du « Guide du Reporting RSE – article 225 Construction Immobilier ».

Foncière des Régions est également adhérente à l'Association HQE et signataire de la Charte d'engagement HQE Performance. Par ces implications, Foncière des Régions joue un rôle majeur dans la promotion de la prise en compte de l'environnement et de la RSE. Ses engagements dans des groupes de travail (Plan Bâtiment Durable, Orée...) et sa participation à des études nationales (Palladio, France GBC...) ou européennes (EPRA, RICS...) témoignent de son engagement pour contribuer à la réflexion sur l'immobilier durable.

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

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

Foncière des Régions a lancé, dès 2011, une politique achats responsables qui illustre la cohérence de leur politique RSE ainsi que leur volonté de bâtir des relations saines et durables avec leurs partenaires stratégiques. La politique achats responsables déployée en France au sein du groupe profite à l'activité Hôtels et Murs d'exploitation pour ses dépenses liées au fonctionnement et à la gestion administrative mais ne touche pas directement la sphère des travaux dans la mesure où ceux-ci sont, sauf exception, pilotés le locataire.

Pour atteindre les objectifs ambitieux qu'elle s'est fixée en matière de développement durable, Foncière des Régions doit pouvoir compter sur la mobilisation de ses équipes et également d'un certain nombre de ses parties prenantes, notamment ses fournisseurs. Cette démarche est en outre valorisée dans le cadre des certifications de l'exploitation de ses immeubles (HQE Exploitation, BREEAM In-Use).

Trois outils complémentaires sont déployés depuis 2011 : un questionnaire d'enquête pour cartographier les performances RSE des fournisseurs, cinq clauses contractuelles afin de consacrer l'engagement RSE du fournisseur ainsi qu'une charte achats responsables, texte d'engagement proposé à la signature des fournisseurs pour des commandes de plus de 200 k€ HT, s'articulant autour de 10 principes qui couvrent l'ensemble des thématiques du développement durable, s'appuyant notamment sur les préceptes du Pacte Mondial et ceux de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). Chaque année, 10 vérifications de réponses sont réalisées par un tiers indépendant afin d'approfondir la connaissance du fournisseur et de formuler des recommandations sur les points de progrès les plus significatifs qui auront été identifiés en matière RSE.

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

En outre, le Livre Blanc de la relation fournisseurs de Foncière des Régions a été publié le jour de la signature de la charte. Ce document, en ligne sur le site internet de Foncière des Régions ([www.foncieredesregions.fr/media/publications](http://www.foncieredesregions.fr/media/publications)), explicite l'évolution de la politique achats responsables, les actions conduites dans ce cadre, les apports pour l'entreprise et dresse un bilan et de nouvelles perspectives de progrès.

## 2.5. Capital humain

Le personnel de Foncière des Murs fait partie de l'Unité Economique et Sociale (UES) de Foncière des Régions, avec une politique ressources humaines groupe qui s'articule autour de quatre axes et qui s'inscrivent dans la dynamique des objectifs 2015-2020 à savoir :

- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous les niveaux
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec les performances et les réalisations
- un management exemplaire et en proximité des équipes
- un dialogue social transparent et constructif

### 2.5.1. UNE GESTION DES RESSOURCES HUMAINES EN ADEQUATION AVEC LA STRATEGIE DU GROUPE

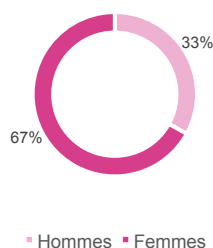
La gestion des ressources humaines de Foncière des Régions contribue à ses enjeux stratégiques, par la mise en œuvre d'actions de développement des ressources, d'écoute des besoins des collaborateurs et de mobilisation du management.

#### 2.5.1.1. Un effectif en léger recul

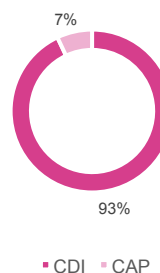
En 2015, l'effectif de l'Unité Economique et Sociale (UES) de Foncière des Régions est légèrement en retrait par rapport à 2014, avec un effectif de 269 collaborateurs au 31 décembre 2015, contre 277 à fin 2014. Cette variation est notamment due à des départs en retraite (18% des départs CDI), et à un volume d'apprentis moins important – au bénéfice du nombre de stagiaires en fin d'études (stages de 6 mois à temps plein) qui n'apparaissent pas dans le calcul des effectifs. En outre, le nombre de postes à pourvoir à fin 2015 est important, avec une dynamique positive de création de postes (13 postes CDI à pourvoir, dont près de 50% en création de poste). Signe positif en matière de fidélisation, le turnover des collaborateurs en deçà de 2 ans d'ancienneté est de 3%, en nette amélioration par rapport à 2014.

A fin 2015, Foncière des Murs compte 15 salariés (vs 13 à fin 2014) dont un apprenti. Les femmes représentent 67% (vs 69% à fin 2014) de cet effectif situé à Paris. La centralisation des équipes comptables des filiales au sein de la Direction Financière du groupe explique cette variation.

Répartition des effectifs FDM par genre



Répartition des effectifs FDM par type de contrat



#### 2.5.1.2. Une politique de recrutement axée sur le long terme

Le nombre de recrutements en CDI se maintient à un niveau élevé et représente, dans plus de la moitié des cas, une création de poste correspondant au besoin d'acquérir ou de renforcer des compétences très spécifiques, comme le développement immobilier ou le secteur hôtelier. Les exigences requises, tant en termes de compétences métier que de professionnalisme des candidats, conduisent Foncière des Régions à mettre en œuvre un processus de recrutement dense.

Traditionnellement orientée vers le développement des talents, Foncière des Régions poursuit sa politique dite de « pépinière », avec le recrutement des jeunes : plus du quart des embauches en CDI intervenues en 2015 ont bénéficié à des jeunes de moins de 30 ans. 2016 verra une amplification de cette dynamique avec la création d'outils d'attractivité à destination des populations « jeunes diplômés » : renforcement des relations écoles par la présence de Foncière des Régions sur les principaux Forums étudiants, ouverture de stages à l'international, participation à des challenges projets créés par les Grandes Ecoles françaises....

#### Campus programme Pépinière

Campus a pour vocation de stimuler la progression d'un vivier de 14 jeunes collaborateurs chez lesquels ont été observées des qualités opérationnelles et comportementales permettant de parier sur un potentiel d'évolution rapide. Le programme, composé de 3 modules métiers, d'un voyage d'étude à Londres, et de 2 modules visant à développer les compétences en communication, la prise de parole en public et la gestion de projets, suppose une forte responsabilisation des talents concernés, dont les contributions sont attendues tout au long du cycle.

#### 2.5.1.3. Le Baromètre Engagement

Au travers d'une grande enquête en ligne, confiée à TNS Sofres, Foncière des Régions a souhaité consulter l'ensemble de ses collaborateurs afin de mieux connaître leurs perceptions sur des thèmes identifiés comme clés dans leurs motivations et engagement au quotidien : qualité de vie au travail, modes de fonctionnement, management, gestion du changement, ou encore coopération et transversalité, adhésion à la stratégie. Menée début avril 2015, les résultats ont été restitués aux collaborateurs lors des conférences internes de mi-année.

Le taux de participation s'est élevé à 88% des collaborateurs présents. Les résultats de l'étude sont très positifs, avec un indice global de satisfaction supérieur de 12 points à celui de l'échantillon représentatif des salariés du secteur privé, construit par TNS Sofres. Les détails de cette étude sont relatés dans le chapitre développement durable du Document de référence de Foncière des Régions (2.9.1.3).

Ce Baromètre Engagement, qui a vocation à être reconduit tous les 2 ans, est pour le groupe un instrument de pilotage, permettant de se comparer à d'autres entreprises françaises sur les mêmes thèmes, et de définir des pistes d'amélioration et mesurer les évolutions. En 2016, des actions seront ainsi mises en œuvre pour stimuler le développement de l'innovation, principal point d'amélioration souligné à l'occasion de ce Baromètre.

## 2.5.2. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES ET RECOMPENSER LES PERFORMANCES DE CHACUN

L'enjeu de développement des compétences individuelles et collectives de Foncière des Régions est au cœur de ses préoccupations, pour rendre le meilleur service à ses clients et partenaires, mais aussi pour assurer à chacun une évolution de carrière adaptée et motivante.

### 2.5.2.1. Une politique de formation ambitieuse

Foncière des Régions accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs : au total, 97% d'entre eux ont suivi une formation en cours d'année, qu'elle soit interne ou externe, collective ou individuelle. En moyenne, chaque collaborateur a bénéficié de plus de trois jours de formation sur l'année (22,4h), en hausse par rapport à 2014.

#### 4,34 % de la masse salariale sont consacrés à la formation.

Les formations Métiers représentent 35% des actions réalisées, en baisse relative par rapport à 2014 car l'effort en termes de prévention des risques psychosociaux a été très important. Une grande part du budget formation est également consacrée aux compétences dites « comportementales », indispensables au bon exercice des métiers immobiliers (formation à la négociation, etc.). Les formations en anglais s'inscrivent dans la stratégie de développement international du groupe : près de 22% des cadres ont bénéficié d'un programme avec professeur particulier en ligne. Elles représentent 6 % des actions de formation 2015.

### 2.5.2.2. Le développement des managers

Foncière des Régions a redéfini précisément les attendus de ses managers en matière de décision, d'organisation, ou encore de développement des compétences des collaborateurs. Six grands champs de compétences managériales ont été identifiés, chacun décliné en trois compétences concrètes, formant ainsi un référentiel de management complet qui permet d'alimenter et de cadrer l'évaluation des managers, ainsi que les actions d'accompagnement et de formation, individuelles et collectives, qui leur sont consacrées. Lors des entretiens annuels, chaque manager se voit faire un retour par ses collaborateurs sur les dimensions d'organisation, d'animation et de développement, dans une logique constructive de dialogue et d'amélioration du fonctionnement des équipes.

### 2.5.2.3. Une gestion des carrières intégrée et dynamique

L'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de Foncière des Régions.

En 2015, 98% des salariés présents ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, documenté sur une nouvelle application informatique entièrement développée en interne pour être au plus proche des besoins des utilisateurs.

Sous un angle collectif, les People Reviews permettent de faire le point sur le vivier d'un métier et ses enjeux de rétention, de développement, et de recrutement, en fonction de l'évolution du métier, des objectifs business et du marché de l'emploi associé.

#### People Review Asset Management 2015

Chaque métier du Groupe fait périodiquement l'objet d'une revue de compétences détaillée : les dossiers de tous les salariés d'un même métier sont étudiés collectivement par les managers et directeurs du métier concerné, afin de déterminer les points forts, axes de progrès et plans d'actions à mettre en œuvre (mobilité, formation, recrutement, accompagnements spécifiques...). En 2015, cet exercice a été réalisé pour la population des Assets managers, Attachés de direction et Portfolios, donnant lieu à des actions concrètes, comme la mise en place d'un programme de formation à la modélisation financière.

### 2.9.2.4. Rémunérer les performances

La politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs métiers déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, cette dimension essentielle de sa contribution aux performances du groupe. 67% des parts variables individuelles attribuées en 2015 ont ainsi varié par rapport à 2014.

Depuis 2013, les critères des bonus de plusieurs dirigeants intègrent la dimension RSE, notamment en matière d'amélioration de la qualité du patrimoine et du pourcentage de patrimoine « vert » atteint.

## 2.5.3. AGIR POUR LA QUALITE DE VIE AU TRAVAIL

Foncière des Régions poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail, sur la base notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail (QVT) signé le 19 décembre 2014, qui crée le cadre de déploiement de nombreux outils.

En 2015, 27 sessions de formation ont permis de former plus de 90% de l'effectif à la prévention des risques psycho-sociaux, avec pour objectif de sensibiliser aux risques psychosociaux mais aussi de donner des clés de lecture pour identifier les situations à risque et permettre à chacun d'agir de manière appropriée et dans des délais adaptés.

Dans ce même champ de la Qualité de Vie au Travail, s'est tenu en juin 2015 pour l'ensemble des collaborateurs un « entretien de mi-année » avec leur manager, dont l'objectif est de faire le point sur l'avancement des objectifs de chacun, de recalibrer les priorités, et de suivre la charge de travail.

## 2.5.4. FAVORISER LA DIVERSITE ET L'EGALITE

Signataire de la Charte pour la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Foncière des Régions a reconduit en 2014 l'accord Egalité Professionnelle et Diversité du 21 décembre 2011. En 2015, cet accord a été révisé par avenant, conduisant à l'analyse élargie systématique des écarts de rémunérations au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane (contre 10% dans le précédent accord). Treize personnes ont été concernées par une mesure salariale adaptée suite à cet examen.

### Foncière des Régions applique les conventions de l'OIT

Foncière des Régions applique les huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession.

## 2.5.5. GARANTIR UN DIALOGUE SOCIAL TRANSPARENT

En 2015, lors de deux réunions du Comité d'Entreprise, les partenaires sociaux ont été informés et consultés sur les orientations stratégiques du groupe en matière de stratégie produits (type d'actifs immobiliers) et de stratégie par pays. Au-delà de ces orientations stratégiques à horizon 2020, les impacts au niveau social (évolution des métiers et des compétences notamment) ont été décrits et donneront lieu à l'élaboration et à la mise en œuvre des plans d'action associés (recrutement, formation, mobilité...) dans le cadre du nouvel accord Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC) qui fera l'objet d'une refonte totale en 2016.

Au-delà, le dialogue social constructif s'est maintenu en 2015 au même niveau qu'en 2014 avec deux accords collectifs signés.

## 2.5.6. LES VERTUS DE L'EXEMPLARITE

Foncière des Régions se veut exemplaire dans son fonctionnement quotidien, en appliquant les meilleures pratiques permettant de réduire l'empreinte environnementale de ses propres implantations. Cette dynamique participe de la politique développement durable du groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

### 2.5.6.1. Un bilan gaz à effet de serre annuel

Chaque année, Foncière des Régions réalise un bilan gaz à effet de serre sur ses trois sites : deux à Paris et un à Metz (deux des sept étages de l'immeuble Le Divo). En 2015, ce périmètre couvre 95% de l'effectif de l'UES Foncière des Régions (idem 2014). Les calculs sont contrôlés par un tiers indépendant, Ernst & Young, dans le cadre de sa mission de vérification des informations RSE.

Le bilan des gaz à effet de serre est calculé sur la base du tableau bilan carbone V6 de l'ADEME. Les résultats sont présentés selon les trois périmètres d'émission distingués par le GHG Protocol, standard reconnu au plan international :

- scope 1 – émissions directes : il s'agit d'émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles de bâtiments ou véhicules de l'entreprise. Pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation de gaz naturel (74 teqCO<sub>2</sub> /an) et de carburant des véhicules de service ou de fonction, mis à disposition par l'entreprise (79 teqCO<sub>2</sub> /an).
- scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité et de chaleur/froid issus de réseau de chaleur : pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation d'électricité (85 teqCO<sub>2</sub> /an) et aux réseaux de froid et de chaleur (14 teqCO<sub>2</sub> /an).
- scope 3 – autres émissions indirectes : il s'agit de toutes les autres émissions indirectes, y compris le transport de personnes. Pour Foncière des Régions, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité (253 teqCO<sub>2</sub> /an), ainsi qu'aux déplacements domicile-travail (66 teqCO<sub>2</sub> /an). Les émissions domicile/travail prennent en compte le mode de transport de chaque collaborateur, le type d'énergie lorsqu'un véhicule à moteur est utilisé, ainsi que le kilométrage réel.

La moyenne de 1,93 teqCO<sub>2</sub> par employé baisse à nouveau en 2015 (vs 2,2 teqCO<sub>2</sub> en 2014, 2,3 en 2013 et 2,8 en 2010). La baisse de 20% par rapport à 2010 s'explique par les différentes actions liées à la politique carbone (rénovation de la chaufferie du 30 Kleber...) ainsi qu'au regroupement des équipes messines sur un site unique, Le Divo, après la libération de deux immeubles moins performants sur le plan environnemental.

Par ailleurs, les collaborateurs sont encouragés à recourir aux transports en commun : les trajets professionnels nécessitant moins de trois heures de train ne peuvent être effectués en avion. Pour Paris et sa région, la solution Autolib' est proposée comme alternative au taxi et 50% des abonnements de transports en commun et vélos sont pris en charge par l'entreprise.

### 2.5.6.2. Des locaux exemplaires

L'engagement développement durable de l'entreprise repose sur l'adhésion de chacun, à la fois dans l'exercice de son métier et dans des gestes citoyens qui s'imposent progressivement comme autant de réflexes. Les salariés sont de plus en plus demandeurs d'actions concrètes de l'entreprise en faveur de l'environnement. Les initiatives en ce domaine contribuent à la fierté d'appartenance à l'entreprise. Les initiatives concrètes sont nombreuses :

- certification HQE de l'immeuble Le Divo et BREEAM In-Use des locaux de siège des 30 et 10 avenue Kléber à Paris 16e
- travaux venant améliorer les consommations énergétiques des immeubles : chauffage et climatisation performants, éclairage LED, détection de présence dans les parties communes...
- tri des déchets et recyclage de 100% des papiers et cartons (environ 80% de déchets de bureaux). En 2015, 18 tonnes de déchets papier ont ainsi été collectées sur les deux sites parisiens (vs 21 en 2014).
- collecte du toner des imprimantes, piles et bouchons plastiques, en vue de leur valorisation
- économies d'eau grâce à la mise en place de robinets avec détecteurs de mouvements, ainsi que des chasses d'eau double flux permettant de réduire significativement les consommations d'eau
- compacteur Canibal qui permet de collecter des canettes en aluminium, des gobelets et des bouteilles d'eau, avec un système incitatif permettant aux utilisateurs de faire des dons en faveur de la plantation d'arbres (8 arbres plantés à ce jour).

### 2.5.6.3. Des salariés engagés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celle-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés via l'intranet du groupe, ou encore les « Green Meetings », réunions mensuelles de sensibilisation et d'information des salariés par des experts (avocats, BET,...) autour de sujets RSE (BIM, constructions bois, biodiversité ...), agrémentées de visites d'immeubles « verts » remarquables.

Dans le cadre de la politique papier, lancée en 2013, 100% du papier utilisé dans les imprimantes de Foncière des Régions est certifié PEFC (papier issu de forêts gérées durablement), et bénéficie de l'Ecolabel européen (prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage). Cette politique papier s'applique pour toutes les impressions et les publications externes administratives (rapports...) ou commerciales (brochures...).

Parallèlement, une sensibilisation a été lancée auprès de l'ensemble du personnel, conduisant à réduire les impressions de plus de 30% entre avril 2013 et fin 2015.

### 2.5.6.4. Des solutions IT exemplaires

En orientant résolument les évolutions de son système d'Information vers le cloud, la mobilité et les outils collaboratifs, Foncière des Régions confirme ses orientations fortes en matière de Développement durable et d'innovation. La maîtrise de ses infrastructures propres et le déploiement d'outils toujours plus performants, notamment concernant la consommation (électricité, données...) permettent également une évolution favorable en matière d'empreinte carbone.

En matière de sécurité, les données sensibles métier sont quant à elles gérées et sécurisées au sein de son propre data center. Un plan de continuité d'activité est mis en œuvre et testé périodiquement.

## 2.6. Promouvoir des pratiques loyales et éthiques

Foncière des Régions est signataire de la Charte de la Diversité et, au niveau international, membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis octobre 2011. Initié par l'Organisation des Nations Unies (ONU) et signé de façon volontaire par les entreprises, ce pacte recouvre 10 principes universels relatifs aux Droits de l'Homme, aux normes du travail, à l'environnement et à la corruption. Foncière des Régions intègre ces principes à sa stratégie et ses pratiques, rend compte de ses progrès et promeut le Pacte Mondial notamment auprès de ses parties prenantes, en particulier auprès de ses fournisseurs en l'annexant à sa Charte achats responsables.

En 2014, Foncière des Régions a renouvelé son engagement et publié sa troisième « Communication On Progress » disponible sur le site Internet du groupe : <http://www.foncieredesregions.fr> et sur le site du Global Compact: <http://www.unglobalcompact.org/participant/15495-Fonciere-des-Regions>.

### 2.6.1. LA CHARTE ETHIQUE, VECTEUR DE RESPONSABILITE

Une Charte éthique est en place depuis 2011. Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Foncière des Régions, elle s'adresse à l'ensemble des collaborateurs du groupe. Cette charte est consultable sur le site internet de Foncière des Régions (<http://www.foncieredesregions.fr>). Des chartes éthiques sont également en place pour les équipes situées en Allemagne et en Italie.

La charte définit les principes éthiques que tout collaborateur de Foncière des Régions se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. La charte éthique décrit la gouvernance de l'éthique, telle que mise en œuvre dans les différents métiers du groupe. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont :

- le respect des lois et des règlements
- le respect des personnes (sécurité et santé au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers)
- le respect de l'environnement
- le respect des règles concernant le délit d'initié
- la prévention des conflits d'intérêts (liens avec un concurrent, client, fournisseur, respect des règles concernant la corruption)
- la protection des activités de Foncière des Régions (protection de l'information, des biens et des ressources)
- la transparence et l'intégrité de l'information

Cette Charte a été révisée au cours de l'année 2015 pour prendre en compte les derniers dispositifs en place en matière d'éthique (comme le système d'alerte) et également renforcer et préciser les comportements recommandés aux salariés en matière de conflit d'intérêts.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assure que la Charte éthique est diffusée auprès de l'ensemble des collaborateurs de Foncière des Régions ainsi qu'auprès de chaque nouveau collaborateur. En outre, lors des formations sur les procédures, appelées « Matinales du Process » (cf. Document de Référence de Foncière des Régions), l'ensemble des collaborateurs a pu bénéficier au cours des deux dernières années d'un rappel sur les grands principes de la charte éthique et sur le rôle du déontologue.

Le déontologue a été désigné en la personne du Secrétaire Général. Il participe à la définition des règles et des devoirs en matière d'éthique professionnelle et veille à leur respect dans l'entreprise. Il apporte aide et conseils à tout collaborateur qui le sollicite en matière d'éthique et contribue à l'adoption et au déploiement de cette charte éthique. À ce titre, il a été sollicité 12 fois en 2015, principalement par des collaborateurs voulant écarter tout risque de conflit d'intérêt potentiel sur des investissements immobiliers, ou faisant part de déclarations d'invitations reçues de la part de partenaires, de déclarations de liens personnels avec un éventuel fournisseur/prestataire, ou encore de demandes d'autorisations pour des mouvements sur les titres Foncière des Régions.

### 2.6.2. PREVENIR DES RISQUES DE FRAUDE ET DE CORRUPTION AVEC L'INSTAURATION D'UN SYSTEME D'ALERTE

Dans le respect des dispositions du 10e principe du Pacte Mondial, qui invite les entreprises à agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin, Foncière des Régions a renforcé son attention sur ces sujets.

Au regard des constats issus de l'actualisation de la cartographie des risques réalisée en 2012, le Comité de Direction a estimé que, compte tenu de son activité et de son organisation, les risques de fraude et de corruption étaient maîtrisés. Les opérations jugées sensibles, telles que les ventes d'immeubles ou de sociétés, les grands travaux de construction ou rénovation, ou encore les appels d'offres, sont encadrés par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires. Par ailleurs, la séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque de fraude.

Depuis 2011, la société a également mis en place une action de sensibilisation des salariés en charge des transactions au risque de fraude, lors des Matinales du Process (cf. Document de Référence de Foncière des Régions). Des audits dits « anti-fraudes » sont réalisés régulièrement dans le groupe et n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

#### Mise en place d'un système d'alerte

Afin de renforcer les outils de prévention des risques, Foncière des Régions a mis en place, fin 2014, un système d'alerte. Il est réservé à des cas précis de faits graves et intentionnels, pouvant nuire à la société, exclusivement dans les domaines suivants : comptable, bancaire, financier, lutte contre la corruption, manquement au droit de la concurrence, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail, et protection de l'environnement.

Ainsi, tout collaborateur du groupe peut faire part d'un risque qu'il aurait identifié dans ces domaines, en contactant le déontologue par tout moyen à sa convenance, y compris via une adresse email dédiée. Le processus de saisie est plus amplement décrit dans la charte éthique de Foncière des Régions, consultable sur le site Internet de Foncière des Régions ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)).

### 2.6.3. S'ASSURER D'UNE CONCURRENCE LOYALE

Foncière des Régions, dans l'exercice de son activité et plus particulièrement lors des processus de vente, acquisition et réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les articles L. 410-1 et suivants du Code de commerce. La société a

donc mis en place des procédures couvrant ce risque : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

Les salariés concernés ont été sensibilisés à ce risque lors des Matinales du Process (cf. Document de Référence de Foncière des Régions). Les grands principes de contrôle et de validation ont été rappelés, avec notamment l'obligation de mettre en place des procédures d'appel d'offres lors de réalisation de travaux, achats, marchés et également lors de ventes d'actifs. Ainsi, en fonction des montants et type d'opération, une, deux, voire trois consultations d'entreprises doivent être effectuées avant de retenir la mieux placée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits ont été réalisés en 2013, 2014 et 2015 sur certaines opérations de développement, afin de s'assurer du bon respect de la procédure d'appel d'offres. Ils n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

Le risque lié à des comportements anti-concurrentiels (dit « Antitrust ») est limité dans le cadre des activités du groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

### 2.6.4. LUTTE ANTI-BLANCHIMENT

Foncière des Régions et ses filiales ont mis en place, en 2010, un dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LAB / LFT), sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs concernés. La procédure a été revue en 2012 pour préciser son périmètre d'application. Le Directeur de l'Audit et Contrôle Internes est désigné Responsable « LAB/LFT » et un Correspondant et Déclarant Tracfin a été nommé au sein de la Direction Juridique.

Ce dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés, dans tous les cas où une société du groupe prête son concours en qualité d'intermédiaire pour le compte d'un tiers, dans le cadre de la vente ou l'achat d'un immeuble, d'actions ou de parts de sociétés immobilières.

La mise en place du dispositif LAB a été soutenue par une vaste campagne de formation, initiée en 2010, auprès d'une soixantaine de collaborateurs, au moyen d'un support de formation dédié préparé par la Direction Juridique, laquelle contribue à l'adaptation constante du dispositif. Des formations visant plus particulièrement des assets managers ont eu lieu en 2012 et un rappel lors des formations dites « Matinales du Process » a été effectué en 2014 et 2015.



## 2.7. Mesure de la performance

Les tableaux présentés dans les pages suivantes fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Foncière des Murs, visant à mesurer sa performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux de la GRI dans sa version 4 et son supplément sectoriel CRESO ainsi que les *Best Practices Recommendations on Sustainability reporting* de l'EPRA. Le reporting RSE 2015 de Foncière des Régions anticipe les principes de la démarche d'Integrated Reporting énoncés par l'IIRC, dans un but de transparence et de comparabilité.

### 2.7.1. UNE METHODOLOGIE CLAIRE ET TRANSPARENTE

Le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence et de respect des dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE.

#### 2.7.1.1. Périmètre de reporting des données environnementales

Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé de Foncière des Murs. Les actifs qui en sont exclus le cas échéant sont détaillés ci-après. Le périmètre de reporting porte sur les familles en exploitation en France hors immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) AccorHotels, B&B, Courtepaille, Jardiland, Korian et Quick (hors établissements en franchise) représentant 88% en surface du portefeuille total au 31 décembre 2015.

Les actifs suivants sont exclus du reporting : 1 hôtel NH à Amsterdam, 1 site Club Med au Portugal, 4 sites SunParks, les hôtels Motel One et B&B implantés en Allemagne ainsi que les hôtels Accor détenus en Belgique.

#### 2.7.1.2. Méthodes de calcul conformes aux recommandations de l'EPRA

Depuis leur création, les calculs observent les Sustainability Best Practice Recommendations édictées par l'EPRA (European Public Real Estate Association) dont Foncière des Régions est membre, qu'elle considère comme étant représentatives des meilleures pratiques du secteur immobilier.

**Les taux de couverture** des indicateurs par rapport au périmètre de reporting sont calculés en divisant les surfaces des actifs pour lesquels les données ont été collectées par rapport au périmètre de reporting tel que défini au chapitre précédent et détenu au 31/12/N.

**Les consommations absolues d'énergies et d'eau** ont été recueillies sur la base des facturations, directement auprès des locataires ou des distributeurs après accord des locataires. Les consommations portent sur la période 1/01/N au 31/12/N. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation.

**Les immeubles possédés par Foncière des Murs** étant tous loués à un seul locataire (mono-locataires), aucune consommation relatée ci-après n'est directement gérée par ses équipes ou un mandataire property manager ; toutes les données de consommation et de déchets sont gérées exclusivement par le locataire. En définitive, le reporting de Foncière des Murs, se conforme aux recommandations de l'EPRA sans y être soumis.

S'agissant des consommations des sièges du groupe Foncière des Régions, celles-ci sont présentées dans le Document de Référence de Foncière des Régions.

**Les émissions totales de carbone** sont calculées d'après des consommations d'énergies réelles (selon factures) en les convertissant en tonnes équivalent CO<sub>2</sub> (teqCO<sub>2</sub>) à partir des facteurs de conversion issus de l'Arrêté du 15 septembre 2006.

**Les ratios d'intensité par m<sup>2</sup>** sont calculés en rapportant les données environnementales (énergie, eau, carbone) aux surfaces en m<sup>2</sup> SHON (surface hors œuvre nette) occupés correspondants.

Les données calculées à **périmètre constant**, dites « like for like » (LfL), permettent d'apprécier l'évolution d'une année sur l'autre des différents indicateurs sur un portefeuille strictement comparable car composé des mêmes actifs. Seuls les actifs en exploitation durant les deux années complètes sont pris en compte. Le ratio est donc exprimé en surface et en nombre en retenant au numérateur les immeubles pour lesquels les données ont été collectées et au dénominateur ceux détenus durant 24 mois consécutifs des deux années civiles étudiées.

**L'apport des savoir-faire du CSTB** : Une fois collectées et consolidées par la direction développement durable du groupe Foncière des Régions, les calculs (ratios, conversions en teqCO<sub>2</sub>,...) sont effectués par le CSTB, qui agit à deux niveaux :

- en appliquant des calculs de corrections climatiques hiver et été. Cette méthode est déclinée pour chaque famille d'usage des bâtiments, et permet de convertir les niveaux de consommation d'une année donnée dans des conditions climatiques de référence (statistiques trentenaires pour chacune des trois grandes zones climatiques de la France métropolitaine). Cette correction est effectuée aussi bien pour la consommation de chauffage que pour la consommation de climatisation. Les tableaux « énergie » et « carbone » sont présentés avec « corrections climatiques ».
- en extrapolant le cas échéant famille par famille les données obtenues après consolidation à l'échelle le périmètre de reporting. A partir des ratios d'intensité par m<sup>2</sup> calculés sur la base des consommations réelles, les données sont extrapolées (hors restitution EPRA) à l'ensemble des surfaces du périmètre de reporting.

### 2.7.2. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

#### 2.7.2.1. Périmètre « corporate »

Les locaux « corporate » concernent le bureau dans lesquels sont implantées les équipes de Foncière des Régions et ses filiales, dont Foncière des Murs. Elles ont une emprise directe puisqu'il s'agit de ses propres sièges français, à Paris et Metz. Le périmètre de collecte des données est celui des immeubles des 10 et 30 Kléber à Paris, et des deux étages (sur sept) qu'elle occupe dans l'immeuble Le Divo à Metz. Les bureaux accueillant les 13 salariés des délégations situées dans d'autres villes en régions, ne sont pas pris en compte, car elles représentent une part marginale des consommations.

Ces éléments sont présentés dans le document de référence 2015 de Foncière des Régions.



2.7.2.2. Périmètre du parc en exploitation

Le taux de couverture du périmètre de reporting est élevé (88% pour l'énergie), permettant de présenter une comparaison significative « à périmètre constant » (dite « like for like ») qui rend les résultats directement comparables d'une année sur l'autre.

**Energie**

Les données présentées ci-après correspondent au périmètre 3 (« scope 3 ») du GHG Protocol, aucune consommation n'étant gérée ou payée par le propriétaire (" contrôle opérationnel "). Toutes les données sont basées sur les factures d'énergie payées par les locataires, en reprenant les volumes de consommation (kWh).

**Consommations d'énergie totales (Abs)**

	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre en surface (m² SHON)		94%	88%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		397 / 426	367 / 424
<b>Intensité (kWh/m²SHON/an)</b>	Energy-Int	<b>243</b>	<b>238</b>
<b>Intensité (kWh/m²SHON/an)</b>		<b>468</b>	<b>457</b>
<b>Total énergie directe (kWh)</b>	Fuels-Abs	<b>90 797 455</b>	<b>81 994 795</b>
Gaz naturel (énergie directe)	Fuels-Abs	82 655 427	74 826 084
Fioul (énergie directe)	Fuels-Abs	1 402 708	1 528 027
Bois (énergie directe)	Fuels-Abs	6 739 320	5 640 684
<b>Total énergie indirecte (kWh)</b>	Elec-Abs	<b>160 487 623</b>	<b>146 374 248</b>
Electricité (énergie indirecte)	Elec-Abs	148 510 516	134 789 920
Production d'énergie renouvelable	Elec-Abs	0	124 461
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	DH&C-Abs	11 977 108	11 708 789
<b>Consommation d'énergie totale (kWh)</b>		<b>251 285 079</b>	<b>228 369 043</b>
Soit total énergie (GJ)		904 626	822 129
<b>Consommation totale d'énergie (kWh)</b>		<b>483 235 966</b>	<b>439 205 304</b>
Consommations d'énergie extrapolées (kWh)		30 806 063	62 375 202
<b>Consommation totale d'énergie dont extrapolée (kWh)</b>		<b>514 042 029</b>	<b>501 580 507</b>

**Consommations d'énergie totales (Abs)**

	EPRA BPRs	2014		2015	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		397 / 426		367 / 424	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m² SHON)		1 033 200	94%	961 520	88%
Proportion de données estimées		0%		0%	
<b>Géré et payé par le locataire</b>		<b>Var. (%)</b>			
<b>Total Electricité (kWh)</b>	Elec-Abs	<b>148 510 516</b>	<b>134 789 920</b>	<b>-9%</b>	
dont sous-comptage parties privatives		0	0		
dont services communs		148 510 516	134 789 920		
<b>Total Réseaux chauds et froids (kWh)</b>	DH&C-Abs	<b>11 977 108</b>	<b>11 708 789</b>	<b>-2%</b>	
dont sous-comptage parties privatives		0			
dont services communs		11 977 108	11 708 789		
<b>Total Gaz-fioul-bois (kWh)</b>	Fuels-Abs	<b>90 797 455</b>	<b>81 994 795</b>	<b>-10%</b>	
dont sous-comptage parties privatives		0	0		
dont services communs		90 797 455	81 994 795		

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Consommations d'énergie à périmètre constant (LfL)

EPRA BPRs

2014

2015

		352 / 419			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		920 478 (85%)			
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> SHON)		0%			
Proportion de données estimées					
<b>Géré et payé par le locataire</b>				<b>Var. (%)</b>	
Total Electricité (kWh)	Elec-LfL	<b>Electricité</b>	135 670 941	134 490 403	-1%
dont sous-comptage parties privatives			0		
dont services communs			135 670 941	134 490 403	
Total Réseaux chauds et froids (kWh)	DH&C -LfL	<b>Réseaux chauds et froids</b>	11 293 739	11 701 268	4%
dont sous-comptage parties privatives			0	0	
dont services communs			11 293 739	11 701 268	
Total Gaz-fioul-bois (kWh)	Fuels-LfL	<b>Gaz-fioul-bois</b>	78 048 721	76 576 575	-2%
dont sous-comptage parties privatives			0	0	
dont services communs			78 048 721	76 576 575	

Carbone

Les émissions carbone sont calculées à partir des dispositions de l'Arrêté du 15 septembre 2006.

La baisse des émissions depuis 2008 est forte en intensité ; cette situation tient à la fois à la politique carbone déployée, à l'acquisition d'immeubles performants et à l'évolution du mix énergétique en faveur d'énergies moins carbonées.

Le taux de couverture du périmètre de reporting sur les consommations carbone est également de 88% puisque basé sur les factures d'énergie. A périmètre constant (« like for like ») le taux de couverture est de 85% d'une année sur l'autre.

Emissions carbone totales (Abs)

EPRA BPRs

2014

2015

Var. (%)

		397 / 426		367 / 424			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		1 033 200 94%		961 520 88%			
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> SHON)		0%		0%			
Proportion de données estimées							
<b>Scopes GHG Protocol :</b>	<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an)</b>	GHG-Int	33,5	32,9	-2%		
Scope 1 - Emissions directes totales		GHG-Dir-Abs		19850	18041	-9%	
Scope 2 - Emissions indirectes totales		GHG-Indir-Abs	(teqCO <sub>2</sub> )	14751	13547	-8%	
Scope 3 - Autres émissions		GHG-Indir-Abs		0	0		
<b>Emissions carbone totales (teqCO<sub>2</sub>/an)</b>			34 600	31 588			
<b>VARIATION EMISSIONS CARBONE 2015/2014</b>					-8,7%		

Emissions carbone à périmètre constant (LfL)

EPRA BPRs

2014

2015

Var. (%)

		352 / 419					
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		920 478 85%					
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> SHON)		0%					
Proportion de données estimées							
<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an)</b>			33,3	33	-1%		
Scope 1 - Emissions directes totales		GHG-Dir-LfL	17069	16839	-1%		
Scope 2 - Emissions indirectes totales		GHG-Indir-LfL	13542	13520	0%		
Scope 3 - Autres émissions		GHG-Indir-LfL	0	0			
<b>Emissions totales (teqCO<sub>2</sub>/an)</b>			30 611	30 359			
<b>VARIATION EMISSIONS CARBONE 2015/2014</b>					-0,8%		

DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Eau**

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de ville. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation. Les contrôles internes chez les locataires ont permis de compléter les données 2014 menant à impacter les consommations 2014 ; celles-ci étant finalement de 1,65 m³/m²SHON/an vs 2 m³/m²SHON/an calculés l'an passé.

**Consommations d'eau totales (Abs)**

Couverture du périmètre en nombre d'immeubles
Couverture du périmètre (m² SHON)
<b>INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)</b>
<b>Consommation totale d'eau (m³)</b>
Consommation totale d'eau extrapolée (m³)

**Consommations d'eau à périmètre constant (LfL)**

Couverture du périmètre de reporting (en nombre d'immeubles)
Couverture du périmètre de reporting (en m² SHON)
Proportion de données estimées
<b>INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)</b>
Consommation d'eau à périmètre constant (m³)
<b>VARIATION INTENSITÉ D'EAU 2015/2014</b>

**EPRA BPRs**

	2014	2015
	367 / 426	357 / 424
	973 930 89%	950 777 87%
Water-Int	<b>1,65</b>	<b>1,65</b>
Water-Abs	<b>1 603 323</b>	<b>1 565 714</b>
	1 809 327	1 808 278

	2014	2015
	<b>335 / 419</b>	
	<b>889 368</b>	<b>82%</b>
	0%	
	<b>1,66</b>	<b>1,65</b>
Water-LfL	1 475 799	1 471 494
	<b>-0,3%</b>	

**Déchets**

En France, les communes se chargent de l'enlèvement des déchets. Elles n'indiquent pas d'information quant à la pesée des déchets. Le reporting s'attache à identifier la part du portefeuille bénéficiant d'une collecte sélective

Couverture du périmètre en nombre d'immeubles
Couverture du périmètre (m² SHON)
Quote part estimée
Total déchets (en tonnes)
<b>Taux de collecte sélective</b>

**EPRA BPRs**

	2014	2015
	258 / 426	252 / 424
	821 764 75%	806 643 73%
	0%	
Waste-Abs	<b>11 119</b>	<b>11 035</b>
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**A PÉRIMÈTRE CONSTANT (Like for Like)**

Couverture du périmètre de reporting (en nombre d'immeubles)
Couverture du périmètre (m² SHON)
Proportion de données estimées
<b>Taux de collecte sélective</b>
<b>Total déchets (tonnes)</b>
<b>VARIATION TOTAL DECHETS 2015/2014</b>

	2014	2015
	<b>252 / 424</b>	
	806 643	60%
	0%	
	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Waste-LfL	<b>11 119</b>	<b>11 035</b>
	<b>-0,8%</b>	

**2.7.3. INDICATEURS SOCIAUX**

Foncière des Murs fait partie de l'Unité économique et Sociale (UES) de Foncière des Régions et est pleinement intégrée à la politique ressources humaines mise en œuvre par le Groupe. Avec un effectif de 15 salariés, Foncière des Murs représente 6 % de l'effectif total de l'UES.

			2013	2014	2015
	<b>Protocole G4</b>	<b>Nombres d'employés</b>	290	277	269
<b>Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre</b>	<b>G4-10</b>	<b>CDI</b>	<b>93,1%</b>	<b>92,1%</b>	<b>93,7%</b>
		Homme	44%	45%	44%
		Femme	56%	55%	56%
		<b>CDD</b>	<b>3,4%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,1%</b>
		Homme	60%	20%	33%
		Femme	40%	80%	67%
<b>Effectif total par type d'emploi reporté par sexe</b>	<b>G4-10</b>	<b>CAP</b>	<b>3,4%</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,2%</b>
		Homme	10%	18%	14%
		Femme	90%	82%	86%
		<b>Temps Plein</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>	<b>89%</b>
		Homme	46%	47%	47%
		Femme	54%	53%	53%

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Répartition des employés par zone géographique reporté par sexe		<b>Temps Partiel</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>	
		Homme	17%	10%	10%	
		Femme	83%	90%	90%	
		<b>Paris</b>	<b>70%</b>	<b>71%</b>	<b>72%</b>	
		Homme	43%	44%	43%	
		Femme	57%	56%	57%	
		<b>Metz</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	
		Homme	45%	43%	44%	
		Femme	55%	57%	56%	
		<b>Délégations Régionales</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	
Homme	40%	40%	36%			
Femme	60%	60%	64%			
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle		<b>Cadre</b>	<b>71%</b>	<b>73%</b>	<b>75%</b>	
		Homme	51%	51%	49%	
		Femme	49%	49%	51%	
		<b>Agent de maîtrise</b>	<b>17%</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>	
		Homme	24%	23%	26%	
		Femme	76%	77%	74%	
		<b>Employé</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	
		Homme	17%	20%	18%	
		Femme	83%	80%	82%	
		<b>Agents d'immeuble</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	
Homme	25%	25%	17%			
Femme	75%	75%	83%			
Répartition des effectifs par genre		Homme	43%	43%	43%	
		Femme	57%	57%	57%	
Répartition de la population managériale	G4-LA12	Hommes managers	58%	58%	58%	
		Femmes managers	42%	42%	42%	
Composition des organes de gouvernance (Comité ou conseil en charge de la direction stratégique, du contrôle, de la gestion)		Hommes dans organes de gouvernance				
		Femmes dans organes de gouvernance				
Répartition des effectifs par tranche d'âge		moins de 30 ans	16%	19%	16%	
		30-50 ans	63%	58%	62%	
		plus de 50 ans	21%	23%	22%	
Turnover du personnel H/F			<b>Total des départs CDI</b>	<b>26</b>	<b>36</b>	<b>17</b>
			<b>Taux de turn-over départs CDI</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,5% (1)</b>	<b>6,66% (1)</b>
			Homme	5,4%	5,5%	2,7%
Turnover par tranche d'âge		Femme	4,0%	7,8%	3,9%	
		moins de 30 ans	1%	2%	2,0%	
		30-50 ans	5%	7%	2,4%	
Turnover par zone géographique	G4-LA1	plus de 50 ans	3%	4%	2,4%	
		Paris	6%	9%	5%	
		Metz	1%	1%	2%	
Turnover moins de 2 ans		Délégations régionales	2%	3%	0%	
		<b>Taux de turn-over départs CDI - 2 ans</b>	<b>10,0%</b>	<b>17,6%</b>	<b>3,0%</b>	
		<b>Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)</b>	<b>50</b>	<b>57</b>	<b>34</b>	
Taux de nouveaux recrutements par type de contrats		<b>Total des recrutements CDI</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	
		Dont transformation CDI	7	6	1	
		Dont Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	23	26	17	
		Dont CDD moyen terme / remplacement	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	
		<b>Par salarié</b>	<b>17,6</b>	<b>20,0</b>	<b>22,4</b>	
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par sexe et par catégorie professionnelle	G4-LA9	Par homme	18,3	23,0	23,9	
		Par femme	17,0	18,0	21,2	
		Par cadre	18,4	21	24	
		Par agent de maîtrise	19,7	20	21	
		Par employé	7,1	10	8	
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	G4-LA11	<b>Total</b>	<b>99%</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>	
		Par homme	45%	44%	43%	
		Par femme	54%	55%	55%	
		Par cadre		72%	76%	
		Par agent de maîtrise		17%	15%	
Taux d'absentéisme par zone géographique et par sexe	G4-LA6	Par employé		9%	7%	
		<b>Total</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,6%</b>	<b>4,1% (2)</b>	
		Homme	1,8%	1,9%	3,6%	
		Femme	3,9%	3,2%	4,5%	
		Paris	2,3%	2,1%	3,7%	
Taux d'accident du travail par zone géographique et par sexe		Metz	2,4%	2,5%	2,0%	
		Délégations régionales	13,5%	10,2%	19,8%	
		<b>Total</b>	<b>0,69%</b>	<b>0,72%</b>	<b>1,57%</b>	
		<b>Taux de gravité</b>	<b>0,01</b>	<b>0,05</b>	<b>0,45</b>	

DÉVELOPPEMENT DURABLE

		<b>Taux de fréquence</b>	4,55	2,36	9,80
		Homme	0,2%	0,4%	0,52%
		Femme	0,5%	0,4%	1,05%
		Paris	0,5%	0,7%	1,57%
		Metz	0,0%	0,0%	0,0%
		Délégations régionales	0,2%	0,0%	0,0%
		<b>Total</b>	0%	0%	0%
<b>Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par sexe</b>		Homme	0%	0%	0%
		Femme	0%	0%	0%
		Paris	0%	0%	0%
		Metz	0%	0%	0%
		Délégations régionales	0%	0%	0%
		<b>Total</b>	0%	0%	0%
		<b>Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective</b>	<b>G4-11</b>	%	100%
<b>Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels</b>	<b>G4-LA13</b>	Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension)	62 411	64 727	67 711
		Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension)	45 594	47 517	49 951
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,73	0,73	0,74
		Salaire base homme cadre	67 923	69 204	72 250
		Salaire base femme cadre	57 757	55 525	57 533
		Rapport F/H cadre	0,85	0,80	0,80
		Salaire base homme agent de maîtrise	32 133	33 848	34 645
		Salaire base femme agent de maîtrise	31 722	31 971	32 520
		Rapport F/H agent de maîtrise	0,99	0,94	0,94
		Salaire base homme employé	24 345	26 064	26 396
		Salaire base femme employé	23 536	24 635	24 645
		Rapport F/H employé	0,97	0,95	0,93
		Salaire base homme agent d'immeuble	26 846	29 495	27 212
		Salaire base femme agent d'immeuble	26 339	25 097	24 773
Rapport F/H agent d'immeuble	0,98	0,85	0,91		
<b>Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par sexe</b>	<b>G4-LA3</b>	Nombre d'employé ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	18%	17%	20%
		Femme	10%	9%	12%
		Homme	9%	7%	8%
		Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	19%	44%	15%
		Femme	33%	55%	100%
		Homme	0%	29%	0%
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départ temps plein uniquement)	NA	100%	100%
		Femme	NA	100%	NA
		Homme	NA	100%	100%
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	100%	NA	100%
Femme	100%	NA	100%		
Homme	NA	NA	100%		
<b>% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST</b>	<b>G4-LA5</b>		100%	100%	100%
<b>% d'employés ayant reçu une formation</b>		indicateur FDR	90%	95%	97%
<b>Masse salariale consacrée à la formation</b>		indicateur FDR	3,38%	3,48%	4,34%
<b>Mobilité interne</b>		indicateur FDR	18	14	7
<b>Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)</b>		indicateur FDR	5%	3%	1,1%
<b>Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)</b>		indicateur FDR	2%	2%	2%

(1) retraité d'un seul transfert de gardien

(2) retraité de 2 absences longue durée sur la totalité de 2015 : 2,8%

## 2.7.4. CONFORMITE A L'ARTICLE 225 DE LA LOI GRENELLE 2

Foncière des Murs est soumise aux dispositions du décret d'application du 24 avril 2012 issu de l'article 225 de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matières sociales et environnementale dès l'exercice 2012.

Foncière des Murs s'inscrivait déjà dans la dynamique de ce cadre réglementaire puisqu'elle communique des informations environnementales et sociales depuis 2007 et a réalisé son premier audit externe des données dès 2010. Le décret issu de l'article 225 a permis à Foncière des Murs de faire progresser son reporting RSE élargissant les thèmes reportés.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225	Chapitre
<b>Emploi</b>	
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	2.7.3
Les embauches et les licenciements	2.7.3
Les rémunérations et leur évolution	2.7.3
<b>Organisation du travail</b>	
L'organisation du temps de travail	2.7.3
L'absentéisme	2.7.3
<b>Relations sociales</b>	
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	2.5.5
Le bilan des accords collectifs	2.5.5
<b>Santé et sécurité</b>	
Les conditions de santé et de sécurité au travail	2.5.3
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	2.5.5
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	2.7.3
<b>Formation</b>	
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	2.5.2
Le nombre total d'heures de formation	2.7.3
<b>Diversité et égalité des chances / égalité de traitement</b>	
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	2.5.4
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	2.5.4
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations	2.5.4
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives</b>	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	2.5.5
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	2.5.4
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	2.5.4
À l'abolition effective du travail des enfants	2.5.4
<b>Politique générale en matière environnementale</b>	
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	2.2.4
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	2.5.6
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	2.3.3.6
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	2.3.3.6
<b>Pollution et gestion des déchets</b>	
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	2.3.3.6
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	2.3.3.5
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	2.3.3.6
<b>Utilisation durable des ressources</b>	
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	2.3.3.4
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	2.3.3.2
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	2.3.3.2
L'utilisation des sols	2.2.1
<b>Changement climatique</b>	
Les rejets de gaz à effet de serre	2.3.3.3
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	2.3.3.2
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Les mesures prises pour développer la biodiversité	2.4.3
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</b>	
En matière d'emploi et de développement régional	2.4.1
Sur les populations riveraines ou locales	2.4.1
<b>Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de l'entreprise</b>	
Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	2.2.3
Les actions de partenariat ou de mécénat	2.4.2
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux	2.4.5
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	2.4.5
<b>Loyauté des pratiques</b>	
Les actions engagées pour prévenir la corruption	2.6.2
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	2.3.3.6
<b>Droits de l'Homme</b>	
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme	2.5.4

**Les 42 thèmes mentionnés par le décret ont été traités de la façon la plus transparente possible. Certains items n'ont pas fait l'objet d'un reporting approfondi pour les raisons suivantes :**

### **Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT**

La gestion des ressources humaines de Foncière des Murs respecte les conventions fondamentales de l'OIT puisque la France a ratifié les 8 conventions fondamentales de l'OIT portant sur le travail forcé, sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, sur le droit d'organisation et de négociation collective, sur l'égalité des rémunérations, sur l'abolition du travail forcé, sur les discriminations, sur l'âge minimum d'admission à l'emploi et sur les pires formes de travail des enfants. Ces principes fondamentaux sont intégrés dans le droit français donc respectés de fait dans la gestion des ressources humaines et dans les relations sociales.

S'agissant du respect de la liberté d'association et du droit à la négociation collective, ces droits sont reconnus en France, la liberté d'association étant inscrite dans la loi du 1er juillet 1901. Le droit à la négociation collective est un droit des salariés inscrit, en France, dans le code du travail depuis la loi du 13 juillet 1971.

En outre, Foncière des Murs n'exerce pas d'activités dans les pays « à risques » en termes de violation des droits des travailleurs, et n'est donc pas confrontée à la problématique de respect de ces conventions ou chez ses fournisseurs.

### **Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité**

L'activité principale de Foncière des Murs est la gestion d'actifs, cette activité n'est pas génératrice de sources de pollution spécifique de type nuisances sonores. Dans le cadre d'opérations de développement ou de rénovation, des mesures strictes sont appliquées afin de limiter les impacts sonores des travaux ou des chantiers. Les immeubles sont conçus pour ne pas apporter de nuisances de cette nature à leur entourage.

### **Utilisation de sols**

En termes d'utilisation des sols, les impacts des locaux de l'entreprise et de l'exploitation de son parc existant sont marginaux.

## 2.8. Vérification du tiers indépendant

Exercice clos le 31 décembre 2015

### RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC<sup>2</sup> sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des Commissaires aux comptes de la société Foncière des Murs, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentées dans le chapitre 2.7 du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

#### Responsabilité de la société

Il appartient au gérant d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des protocoles de reporting (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure en introduction du chapitre 2.7 dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences d'une équipe de 5 personnes et se sont déroulés entre octobre 2015 et février 2016 pour une durée totale d'intervention d'environ 4 semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000<sup>3</sup>.

#### 1. Attestation de présence des Informations RSE

##### Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même code avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 2.7 du rapport de gestion.

#### Conclusion

Sur la base de ces travaux, et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

<sup>2</sup> Portée d'accréditation disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

<sup>3</sup> ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information



## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené sept entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions concernées, en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>4</sup>:

- Au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

### Observations

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- Concernant les précisions figurant dans la note méthodologique relatives au périmètre de reporting retenu pour les informations environnementales, le calcul des informations environnementales quantitatives par mètre carré est établi à partir des données collectées sur la majorité des actifs pour chaque famille du parc, représentant 88 % de la surface globale des familles concernées ; les ratios moyens par famille ainsi obtenus sont ensuite, le cas échéant, extrapolés pour information à l'ensemble du parc en fonction des surfaces respectives des familles.
- Les données de consommation transmises par les locataires présentent un niveau de fiabilité dépendant de la qualité des contrôles internes ou externes mis en place par les locataires. En particulier, les données de consommations énergétiques d'un portefeuille d'actifs (qui représente de 2 à 5% des consommations du parc en 2015) ont diminué de 17,5% par rapport à l'année précédente, sans que les explications apportées ne permettent de l'expliquer entièrement.
- Les données de consommations énergétiques et d'eau pour un portefeuille d'actifs (qui représente de 10 à 15 % des consommations 2015) ont été estimées, cette année, sur la base des montants facturés. Par ailleurs, les données de consommations d'énergie et d'eau de ce portefeuille d'actifs ont été revues pour l'année 2014 suite à l'obtention de justificatifs supplémentaires. Cela affecte la comparabilité des données avec les années précédentes.
- Les informations sociales et sociétales sont établies sur la base de celles du Groupe Foncière des Régions, ainsi qu'il est précisé dans la note méthodologique.

Paris-La Défense, le 21 mars 2016

L'Organisme Tiers Indépendant

ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud  
Associé développement durable

Bruno Perrin  
Associé

<sup>4</sup> **Informations environnementales et sociétales** : l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement, l'utilisation durable des ressources et le changement climatique (évolution des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du patrimoine consommation d'eau), les relations avec les parties prenantes (Annexes environnementales).  
**Informations sociales** : au niveau de l'UES : l'emploi (l'effectif total), l'absentéisme, le nombre d'heures de formation par personne.

# 3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

<b>3.1</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>119</b>
3.1.1	Etat de situation financière	119
3.1.2	Etat du résultat net (format EPRA)	120
3.1.3	Etat du résultat global	121
3.1.4	Etat de variation des capitaux propres	122
3.1.5	Tableau des flux de trésorerie	123
<b>3.2</b>	<b>ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES</b>	<b>124</b>
3.2.1	Principes et méthodes comptables	124
3.2.2	Gestion des risques financiers	131
3.2.3	Périmètre de consolidation	133
3.2.4	Evaluation du contrôle	135
3.2.5	Evénements significatifs de la période	135
3.2.6	Notes relatives à l'état de situation financière	136
3.2.7	Notes sur l'état du résultat net	145
3.2.8	Autres éléments d'information	147
3.2.9	Information sectorielle	152
3.2.10	Evénements postérieurs à la clôture	156
<b>3.3</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES</b>	<b>157</b>
<b>3.4</b>	<b>COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>158</b>
3.4.1	Bilan actif	158
3.4.2	Bilan passif	159
3.4.3	Compte de résultat	160
<b>3.5</b>	<b>ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS</b>	<b>161</b>
3.5.1	Evénements significatifs de l'exercice	161
3.5.2	Principes, règles et méthodes comptables	162
3.5.3	Explication des postes du bilan	166
3.5.4	Notes sur le compte de résultat	173
3.5.5	Engagements hors bilan	176
3.5.6	Renseignements divers	178
3.5.7	Evénements postérieurs à la clôture	179
<b>3.6</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>180</b>
<b>3.7</b>	<b>RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES</b>	<b>181</b>
<b>3.8</b>	<b>RÉSOLUTIONS PROPOSEES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 AVRIL 2016</b>	<b>184</b>
<b>3.9</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL</b>	<b>194</b>
<b>3.10</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION</b>	<b>195</b>
<b>3.11</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES DE LA SOCIETE RESERVEE AUX ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE</b>	<b>197</b>

### 3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2015

#### 3.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE

##### Actif

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Actifs incorporels</b>			
Ecarts d'acquisitions	3.2.6.1	0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
<b>Actifs corporels</b>			
Immeubles d'exploitation		0	0
Autres immobilisations corporelles	3.2.6.1	119	4
Immobilisations en cours		723	191
Immeubles de placement	3.2.6.1.3	3 128 764	3 208 786
Actifs financiers non courants	3.2.6.2	19 217	7 206
Participations dans les entreprises associées	3.2.6.3.1	94 770	69 248
Impôts Différés Actif	3.2.6.4	66	777
Dérivés Long terme	3.2.6.9.4	4 755	1 674
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>3 248 414</b>	<b>3 287 886</b>
Actifs destinés à être cédés	3.2.6.1.3	386 172	34 414
Prêts et créances de crédit-bail		708	337
Stocks et en-cours		0	0
Dérivés Court Terme	3.2.6.9.4	4 413	1 984
Créances clients	3.2.6.5	5 536	6 966
Créances fiscales	3.2.6.6	3 102	2 518
Autres créances	3.2.6.6	2 118	958
Charges constatées d'avance		403	511
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2.6.7	26 005	119 779
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>428 457</b>	<b>167 467</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>3 676 871</b>	<b>3 455 353</b>

##### Passif

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
Capital	3.2.6.8	296 416	296 416
Primes		529 609	607 148
Actions propres		103	-130
Réserves consolidées		746 737	686 482
Résultat		204 348	97 709
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	3.2.6.8	<b>1 777 214</b>	<b>1 687 625</b>
Intérêts non contrôlant	3.2.6.8	163 489	150 343
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 940 703</b>	<b>1 837 968</b>
Emprunts Long Terme	3.2.6.9	1 484 327	1 341 582
Dérivés Long Terme	3.2.6.9.4	93 504	136 931
Impôts Différés Passif	3.2.6.4	78 770	63 474
Engagements de retraite et autres		35	28
Autres dettes Long Terme	3.2.6.9	679	783
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>1 657 315</b>	<b>1 542 798</b>
Dettes fournisseurs		11 616	7 592
Emprunts Court Terme	3.2.6.9	32 717	22 610
Dérivés Court Terme	3.2.6.9.4	24 810	35 810
Dépôts de garantie		0	0
Avances et acomptes		2 438	1 400
Provisions Court Terme		0	0
Impôts courants		1 307	147
Autres dettes Court Terme		5 595	6 688
Comptes de Régularisation		370	340
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>78 853</b>	<b>74 587</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>3 676 871</b>	<b>3 455 353</b>

## 3.1.2. ETAT DU RÉSULTAT NET (FORMAT EPRA)

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
Loyers	3.2.7.1.1	203 564	196 057
Charges locatives non récupérées		-225	-15
Charges sur Immeubles		-2 589	-2 485
Charges nettes des créances irrécouvrables		-35	-13
<b>LOYERS NETS</b>	<b>3.2.7.1.2</b>	<b>200 715</b>	<b>193 544</b>
Revenus de gestion et d'administration		2 807	1 771
Frais liés à l'activité		-1 403	-2 066
Frais de structure		-10 859	-9 494
Frais de développement		-504	-109
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>3.2.7.1.3</b>	<b>-9 959</b>	<b>-9 898</b>
Revenus des autres activités		0	0
Dépenses des autres activités		0	0
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements des biens d'exploitation		114	-19
Variation nette des provisions et autres		-147	300
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>190 723</b>	<b>183 927</b>
Produits de cessions des immeubles en stock		0	0
Variation nette des immeubles en stock		0	0
<b>RESULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Produits des cessions d'actifs		71 848	135 905
Valeurs de sortie des actifs cédés		-75 158	-135 656
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>		<b>-3 310</b>	<b>249</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		112 521	67 609
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-19 331	-12 367
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>3.2.7.2</b>	<b>93 190</b>	<b>55 242</b>
<b>RESULTAT DE CESSION DE TITRES</b>		<b>-11</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>		<b>-1 982</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>278 610</b>	<b>239 418</b>
Résultat des sociétés non consolidées		0	0
Coût de l'endettement financier net	3.2.7.3	-49 149	-55 408
Ajustement de valeur des instruments dérivés	3.2.6.9.4	8 794	-61 039
Actualisation des dettes et créances		-31	-96
Variation nette des provisions financières et autres		-8 413	-6 583
Quote-part de résultat des entreprises associées	3.2.6.3	4 861	1 322
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>234 672</b>	<b>117 614</b>
Impôts différés	3.2.7.5	-8 242	-8 473
Impôts sur les sociétés	3.2.7.5	-2 027	-461
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>224 403</b>	<b>108 679</b>
Intérêts non contrôlant		-20 055	-10 971
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>		<b>204 348</b>	<b>97 709</b>
<b>Résultat Net Groupe par action en euros</b>	<b>3.2.8.2</b>	<b>2,76</b>	<b>1,50</b>
<b>Résultat Net Groupe dilué par action en euros</b>	<b>3.2.8.2</b>	<b>2,76</b>	<b>1,50</b>

## 3.1.3. ETAT DE RÉSULTAT GLOBAL

	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>224 403</b>	<b>108 679</b>
<b>Autres éléments du Résultat Global comptabilisés directement en capitaux propres et :</b>		
- Appelés à un reclassement ultérieur dans la section "Résultat Net" de l'état des Résultats		
<i>Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture</i>	-5	-4
- Non appelés à un reclassement ultérieur dans la section "Résultat Net"	0	0
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>	<b>224 398</b>	<b>108 675</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE</b>		
Aux propriétaires de la société mère	204 343	97 705
Aux intérêts non contrôlant	20 055	10 971
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>	<b>224 398</b>	<b>108 675</b>
<b>Résultat Global Groupe par action en euros</b>	<b>2,76</b>	<b>1,50</b>
<b>Résultat Global Groupe dilué par action en euros</b>	<b>2,76</b>	<b>1,50</b>

## 3.1.4. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts non contrôlant	Total capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2013</b>	<b>256 894</b>	<b>492 382</b>	<b>-49</b>	<b>745 807</b>	<b>12</b>	<b>1 495 046</b>	<b>150 596</b>	<b>1 645 642</b>
Stocks options & opérations sur titres			-81	-49		-130		-130
Distribution de dividendes		-38 464		-61 078		-99 542	-11 223	-110 765
Augmentation de capital	39 522	153 230		3 952		196 704		196 704
Autres				-2 158		-2 158		-2 158
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>97 709</b>	<b>-4</b>	<b>97 705</b>	<b>10 971</b>	<b>108 676</b>
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					-4	-4		-4
Variation de périmètre						0		0
<b>Situation au 31 décembre 2014</b>	<b>296 416</b>	<b>607 148</b>	<b>-130</b>	<b>784 183</b>	<b>8</b>	<b>1 687 625</b>	<b>150 344</b>	<b>1 837 969</b>
Autres opérations sur titres			233	-130		103		103
Distribution de dividendes		-77 539		-37 318		-114 857	-11 452	-126 309
Augmentation de capital						0		0
Autres						0		0
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>204 348</b>	<b>-5</b>	<b>204 343</b>	<b>20 055</b>	<b>224 398</b>
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					-5	-5		-5
Variation de périmètre						0	4 542	4 542
<b>Situation au 31 décembre 2015</b>	<b>296 416</b>	<b>529 609</b>	<b>103</b>	<b>951 083</b>	<b>3</b>	<b>1 777 214</b>	<b>163 489</b>	<b>1 940 703</b>

Les dividendes versés en numéraire au cours de l'exercice représentent un montant de 114,9 M€, soit **1,55 €** par action.

La ligne « Variation de périmètre » de 4,5 M€ dans les intérêts non contrôlant fait suite aux acquisitions par Foncière des Murs de deux hôtels Motel One en Allemagne le 2 février (taux de détention de 94%) et des sociétés B&B Invest Lux 5 et 6 en Allemagne le 10 juin 2015 (taux de détention de 93%).

## 3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)		224 403	108 679
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		-118	-12
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.6.9.4	-101 984	5 797
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0	0
Autre produits et charges calculés	3.2.7.4	8 455	6 684
Plus et moins-values de cession		3 321	-248
Profits et pertes de dilution - relution		0	0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3.2.6.3	-4 861	-1 322
Dividendes (titres non consolidés)		0	0
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>129 216</b>	<b>119 578</b>
Coût de l'endettement financier net	3.2.7.3	49 149	55 408
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.7.5	10 269	8 934
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>188 634</b>	<b>183 920</b>
Impôt versé		-1 415	-385
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.6.5	-169	5 915
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>		<b>187 050</b>	<b>189 450</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.6.1.1	-66 727	-90 992
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.6.1.1	71 342	135 484
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	3.2.6.3	-24 136	-133
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		0	0
Incidence des variations de périmètre		-91 318 <sup>1</sup>	0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	3.2.6.3	3 582	3 876
Variation des prêts et avances consentis		-12 433 <sup>2</sup>	19
Subventions d'investissements reçues		0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement		0	0
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-119 690</b>	<b>48 254</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		-0	196 704
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		0	0
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
Rachats et reventes d'actions propres		103	-130
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.2.6.8	-114 857	-99 542
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-11 453	-11 223
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.6.9	463 648	188 750
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.6.9	-405 654	-313 829
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-51 649	-56 587
Autres flux sur opérations de financement	3.2.6.9.4	-51 606	-22 775
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-171 468</b>	<b>-118 632</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>		<b>-104 108</b>	<b>119 073</b>
Trésorerie d'ouverture		111 499	-7 574
Trésorerie de clôture		7 391	111 499
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-104 108</b>	<b>119 073</b>
		<b>Clôture</b>	<b>Clôture</b>
Trésorerie brute (a)	3.2.6.7	26 005	119 779
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)	3.2.6.9	-18 614	-8 280
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>		<b>7 391</b>	<b>111 499</b>
Endettement brut (d)	3.2.6.9	1 517 537	1 378 020
Amortissement des frais de financement (e)	3.2.6.9	-19 107	-22 108
<b>Endettement financier net (d) - (c) + (e)</b>		<b>1 491 039</b>	<b>1 244 413</b>

- (1) Les 91,3 M€ de la ligne « Incidence des variations de périmètre » correspondent aux acquisitions des titres des sociétés MO Dreilinden (17,4 M€), MO Berlin (17,4 M€) et des sociétés B&B Invest Lux 5 et B&B Invest Lux 6 (58,9 M€), minorés de la trésorerie acquise (-2,4 M€).
- (2) Les 12,4 M€ de la ligne « Variation des prêts et avance consentis » correspondent à la souscription de l'emprunt obligataire Hope pour 9,2 M€ et un prêt à la SCI Porte Dorée pour 3,2 M€.

## 3.2. Annexes aux comptes consolidés

### 3.2.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

#### 3.2.1.1. Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2015 du groupe Foncière des Murs sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par la Gérance en date du 9 février 2016.

#### Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2015 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le Groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2015 :

- IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » adoptée par l'Union Européenne le 13 juin 2014 et d'application obligatoire pour les exercices commençant le 17 juin 2014. Cette première application est rétrospective. IFRIC 21 est une interprétation de l'IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». IAS 37 expose les critères de comptabilisation d'un passif, parmi lesquels figure la nécessité pour l'entité d'avoir une obligation actuelle résultant d'un événement passé. IFRIC 21 précise que le fait générateur d'obligation qui crée un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est l'activité qui rend le droit ou la taxe exigible, tel qu'il est prévu dans les dispositions légales ou réglementaires. Par exemple, si la taxe est due à raison de la génération de revenus sur la période en cours et si l'assiette de la taxe est basée sur les revenus réalisés au cours de la période antérieure, le fait générateur de la taxe est constitué par la génération de revenus sur la période en cours. Si l'obligation de payer la taxe naît de la réalisation progressive de l'activité au cours de la période, celle-ci est également comptabilisée progressivement sur la période. Si une taxe n'est due que lors du franchissement d'un seuil (par exemple, l'atteinte d'un montant minimum de revenu), le passif correspondant ne sera reconnu que lorsque ce seuil sera atteint.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2011-2013), adoptée par l'Union Européenne le 19 décembre 2014. Ces améliorations ont pour objectif la résolution, estimée nécessaire mais non urgente, de questions dont l'IASB a discuté au cours du cycle entamé en 2011. Trois IFRS sont impactées, IFRS13, IFRS3 et IAS40.

Foncière des Murs n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union Européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2015 :

- Amendements à IAS 19 « Régime à prestations définies – Cotisations des membres du personnel », publiés le 9 janvier 2015 ; ces amendements limités s'appliquent aux cotisations des membres du personnel à des régimes à prestations définies. L'objectif des amendements est de clarifier et simplifier la comptabilisation des cotisations qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel, par exemple, les contributions des membres du personnel qui sont calculées en fonction d'un pourcentage fixe du salaire. Ces contributions peuvent être comptabilisées comme une réduction du coût des services rendus de la période pendant laquelle le service est rendu, au lieu d'être affectées aux périodes de service.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012), adoptée par l'Union Européenne le 9 janvier 2015 ; l'IASB met en œuvre ce processus pour apporter des modifications estimées nécessaires, mais non urgentes, à ses normes, lorsque celles-ci ne sont pas déjà incluses dans un autre projet.
- Amendements à IFRS 11 « Modifications : comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes », adoptée par l'Union Européenne le 25 novembre 2015 ; cet amendement précise que l'acquisition d'intérêt dans une « Joint Operation », qui constitue un « business » au sens d'IFRS 3, doit être comptabilisée selon les principes d'IFRS 3, sauf exceptions.
- Amendements IAS 16 et IAS 38 « Modifications : clarification sur les modes d'amortissement acceptables », adoptée par l'Union Européenne le 3 décembre 2015 ; cet amendement interdit l'utilisation d'une méthode d'amortissement au prorata des revenus générés par l'utilisation de l'actif pour les actifs corporels.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014), adoptée par l'Union Européenne le 15 décembre 2015 ; ces amendements portent sur les normes IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34 et IFRS 1.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers », adoptée par l'Union Européenne le 15 décembre 2015 ; ces amendements visent à encourager les sociétés à appliquer leur jugement professionnel pour déterminer quelles informations fournir dans leurs états financiers en application de la norme IAS 1.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union Européenne, non encore applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union Européenne est attendue pour le 2ème trimestre 2016. L'IASB et le FASB ont publié en mai 2014 la norme IFRS 15, qui révisé les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et remplace les normes IAS 18, Produits des Activités Ordinaires, IAS 11, Contrats de Construction. IFRS 15 établit un principe fondamental selon lequel la comptabilisation des produits résultant de contrats avec les clients doit traduire le montant auquel un vendeur s'attend à avoir droit lors du transfert à un client du contrôle d'un bien ou d'un service. Cette norme n'aura pas d'impact pour le groupe Foncière des Murs.
- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture et modifications à l'IFRS 9, IFRS 7 et à IAS 39 » ; La date d'entrée en vigueur selon l'IASB est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ; L'adoption par l'Union Européenne est attendue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2016. Cette norme remplacera la norme IAS 39 sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité sur les comptes.



### 3.2.1.2. Présentation des états financiers

Le groupe Foncière des Murs applique les recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) depuis la présentation de ses états financiers consolidés clos au 31 décembre 2010.

### 3.2.1.3. Principes de consolidation

#### 3.2.1.3.1. Filiales et entités structurées consolidées

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Foncière des Murs et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales. Foncière des Murs a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Le groupe Foncière des Murs doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Une entité structurée est une entité conçue de telle manière que les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas le facteur déterminant pour établir le contrôle de l'entité ; c'est notamment le cas lorsque les droits de vote concernent uniquement des tâches administratives et que les activités pertinentes sont dirigées au moyen d'accords contractuels.

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- le nombre de droits de vote que le Groupe détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion ;
- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties ;
- les droits découlant d'autres accords contractuels ;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

#### 3.2.1.3.2. Entreprises associées

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 3.2.1.3.3. Partenariats (ou contrôle conjoint)

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

#### Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

#### Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant, doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant ;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant ;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe ;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe ;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Aucune société du Groupe n'est considérée comme activité conjointe.

### 3.2.1.4. 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 :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement ;
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, Foncière des Murs révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Pour la préparation des comptes consolidés annuels, le Groupe utilise les estimations spécifiques suivantes :

- sur l'impôt : l'impôt est calculé au réel pour la société mère cotée ainsi que pour les filiales non SIIC significatives.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

### 3.2.1.5. Secteurs 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 secteurs opérationnels sont les suivants :

- Hôtellerie : actifs loués à AccorHotels, B&B, Motel One, NH, Pierre & Vacances et Club Med ;
- Commerces d'exploitation : actifs loués à Jardiland, Courtepaille et Quick ;
- Santé : actifs loués à Korian.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le Management de Foncière des Murs en vue de prendre des décisions en matière de ressource à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

### 3.2.1.6. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière des Murs

#### 3.2.1.6.1. Regroupement d'entreprise (IFRS 3)

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs et l'existence de processus comme l'asset management ou des activités de commercialisation.

Les coûts connexes à l'acquisition sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat EPRA.

Si le Groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

#### 3.2.1.6.2. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Foncière des Murs est expertisé par des experts indépendants membres de l'AFREXIM (notamment DTZ, Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate, CBRE...) 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) ;

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne », présidé par M. Georges Barthès de Ruyter).

Ces méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite « RICS » et « IVSC ».

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

### Valorisation des 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 le Groupe 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-flows sont déterminés en fonction des loyers, eux-mêmes fonctions du chiffre d'affaires des hôtels, et les investissements directs du Groupe Foncière des Murs sont déduits du cash-flow ;
- les loyers sont calculés en appliquant un taux fixe au chiffre d'affaires des hôtels. Les taux varient en fonction de l'enseigne et de la localisation de l'actif ;
- les taux d'actualisation et de capitalisation sont déterminés sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble.

Les expertises ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate, DTZ Valuation France et Jones Lang Lasalle pour les actifs détenus en France.

Pour le patrimoine allemand, belge et hollandais, les expertises ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate.

### 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 Jones Lang Lasalle, sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

### Valorisation des jardineries Jardiland

Les jardineries ont été évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail. Les expertises sont réalisées par BNP Paribas Real Estate, sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe 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 CBRE, sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe 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 le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m<sup>2</sup> des transactions comparables et les transactions réalisées par le Groupe.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif ;

- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs par la norme IFRS 13.

### 3.2.1.6.3. Immeubles en développement (IAS 40 révisée)

A partir du 1er janvier 2009 et conformément à la norme IAS 40 amendée, les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

### 3.2.1.6.4. 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'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- sa vente est probable dans un délai de un an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour Foncière des Murs, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Conseil de Surveillance sont classés en actifs courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

### 3.2.1.6.5. Actifs financiers

#### Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres disponibles à la vente des sociétés cotées et non consolidées sont valorisés au cours de bourse par contrepartie des capitaux propres conformément à la norme IAS 39.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

#### Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs sont directement imputables.

A chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

### 3.2.1.6.6. Participations dans les entreprises associées

Conformément à la norme IAS 28, une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, sans en avoir le contrôle.

Les investissements dans les entreprises associées sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « quote-part de résultat des entreprises associées ».

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de Foncière des Murs.

### 3.2.1.6.7. Créances Clients

Les créances clients comprennent uniquement les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière des Murs sont les suivants :

- 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 dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

### 3.2.1.6.8. Actions d'autocontrôle

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

### 3.2.1.6.9. Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée d'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).

Les gains et pertes actuarielles résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

### 3.2.1.6.10. Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

### Dépôts de garantie des locataires

Foncière des Murs a actualisé les dépôts de garantie au taux moyen de financement de la structure et sur la durée résiduelle moyenne des baux déterminée pour chaque type d'immeuble.

### 3.2.1.6.11. Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Foncière des Murs utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Le Groupe applique à compter du 1er janvier 2013 la norme IFRS 13. La norme requiert de tenir compte du risque de contrepartie (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

Compte tenu des caractéristiques de son endettement, Foncière des Murs ne qualifie plus à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39 depuis le 1er janvier 2007. Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat. L'écart de réévaluation des instruments financiers constaté en capitaux propres jusqu'au 31/12/2006 est repris sur la durée restant à courir des instruments de couverture.

### 3.2.1.6.12. Impôts exigibles et impôts différés (y compris Exit tax)

#### Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC en France entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles,
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions,
- les dividendes des filiales SIIC et non SIIC sous certaines conditions.

- Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles ;
- 60% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant optées ou de filiales non soumises à l'IS dans un délai de 2 ans ;
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant optées ou de filiales visées à l'article 8 du CGI ayant un objet identique à celui des SIIC.

La dette d'Exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

#### Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures de Foncière des Murs qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ou qui n'ont pas encore opté pour ce régime.

Un actif d'impôt différé net est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

### 3.2.1.6.13. Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net conforme aux recommandations de l'EPRA, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Les prestations de services sont désormais présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel d'avance ou à terme échu. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec SIC 15.

Les revenus locatifs de l'exercice correspondent au quittancement des loyers sur la période. Pour les hôtels gérés par le groupe AccorHotels, ce quittancement est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée en fin d'année.

### 3.2.1.6.14. Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Foncière des Murs (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de la période.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Foncière des Murs est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires ;
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives ;
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

### 3.2.1.6.15. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de marché	§ 3.2.2.6
Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.2.2.3
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 3.2.6.1.3
Risque de contrepartie	§ 3.2.2.4
Covenants	§ 3.2.6.9.5

## 3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières de la Société l'exposent aux risques suivants :

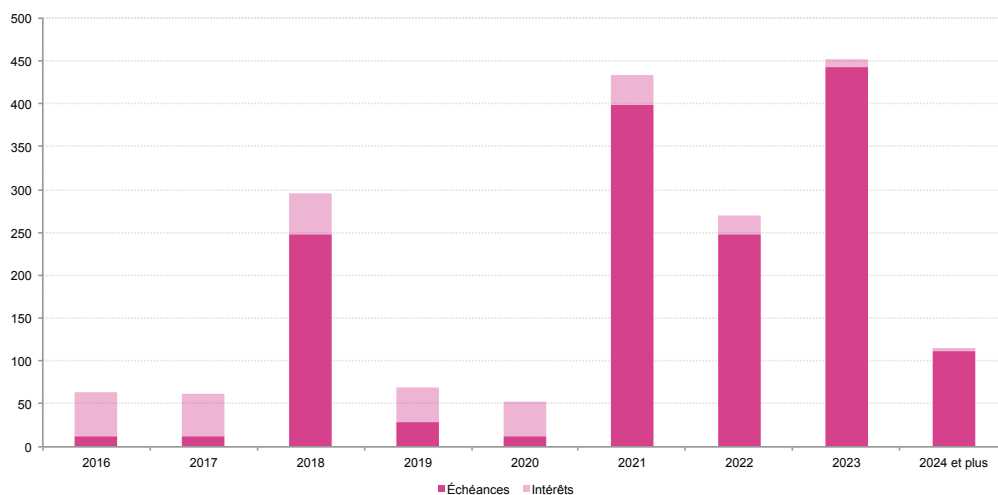
### 3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif.

### 3.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. A fin décembre 2015, les disponibilités de Foncière des Murs s'élèvent à 88 M€ et sont composées de 62 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition et de 26 M€ de placements.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts tels qu'existant au 31 décembre 2015 :



### 3.2.2.3. Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.6.9). Au 31 décembre 2015, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, environ 93 % de la dette du Groupe est couverte, et l'essentiel du reliquat est couvert à hauteur par des caps d'intérêts, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2015 est de – 1 956 K€ sur le résultat net récurrent part du Groupe de 2015 ;
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2015 est de – 896 K€ sur le résultat net récurrent part du Groupe de 2015 ;
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2015 est de + 608 K€ sur le résultat net récurrent part du Groupe de 2015 ;

### 3.2.2.4. Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient Foncière des Murs avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrit par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Foncière des Murs est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés. Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.



Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. Pour l'exercice 2015, le montant est de 3,6 M€

### 3.2.2.5. Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers de Foncière des Murs sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (AccorHotels, B&B...), génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers.

Le groupe Foncière des Murs considère ne pas être exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières.

Le Groupe n'a pas constaté d'impayés significatifs.

### 3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du Groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du Groupe est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts, accroissant l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement de Foncière des Murs a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose Foncière des Murs au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

L'évolution des loyers repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers et sur l'évolution du chiffre d'affaires AccorHotels pour les hôtels concernés. En cas de dégradation du marché de l'investissement immobilier, Foncière des Murs pourrait subir des corrections de valeur dont l'ampleur serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de capitalisation est analysée dans le §3.2.6.1.3.

### 3.2.2.7. Risque de taux de change

La société opère en zone Euro. Elle n'est donc pas exposée au risque de taux de change.

### 3.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 3.2.6.3) :

- les titres disponibles à la vente valorisés à la juste valeur. Cette juste valeur est le cours de bourse lorsque les titres sont négociés sur un marché réglementé ;
- les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

Foncière des Murs a émis en 2012 un emprunt obligataire, renégocié fin 2014, et émis un placement privé en mai 2015 dont les caractéristiques sont présentées au § 3.2.6.9.2.



### 3.2.2.9. Environnement fiscal

#### 3.2.2.9.1. Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Murs s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux.

Foncière des Murs a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2010 et 2011 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2,4 M€. Cette proposition de rectification a été confirmée en avril 2015 à la suite des recours hiérarchiques. Elle est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015.

Foncière des Murs a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012 2013 et 2014, qui a abouti en décembre 2015 à une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés et la CVAE et générant :

- un impact financier de 2 M€ en principal, portant sur la CVAE sur le même fondement que la proposition de rectification précédente portant sur les exercices 2010 et 2011. Cette proposition de rectification est contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015 ;
- une réduction des déficits du secteur taxable de 5,6 M€ sur un total de 70 M€. Cette proposition de rectification est acceptée.

Un dégrèvement de 0,117 M€ a été obtenu en matière de contribution de 3%.

La SNC Otello a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,5 M€. Cette proposition de rectification a été confirmée en avril 2015 à la suite des recours hiérarchiques. Cette proposition est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015.

#### 3.2.2.9.2. Fiscalité Latente

La plupart des sociétés immobilières du Groupe ont opté pour le régime SIIC en France, l'impact de la fiscalité latente est donc limité aux activités étrangères en Belgique, en Allemagne, au Portugal et aux Pays-Bas (plus-values latentes non exonérées).

## 3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 3.2.3.1. Entrées dans le périmètre

- Acquisition en février 2015, par la société MO Lux 1 SARL de 94% des titres des sociétés allemandes MO Dreilinden et MO Berlin qui portaient respectivement trois hôtels situés à Berlin Dreilinden, Düsseldorf et Frankfurt et deux hôtels à Berlin Mitte et Köln. Ces deux sociétés sont intégrées globalement.
- Acquisition en juin 2015 de 93% des titres de deux sociétés allemandes B&B Invest Lux 5 et B&B Invest Lux 6. Ces sociétés détiennent chacune onze hôtels B&B. Ces deux sociétés ont été intégrées globalement.
- Investissement dans l'activité Murs et Fonds via la société FDM Management dont le taux de détention des titres est de 40,85% au 31 décembre 2015. Cette société et ses filiales sont mises en équivalence.
- Création en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignation de la société SCI Porte Dorée dont le taux de détention des titres est de 50% chacun. Cette société est assimilée à une co-entreprise et est donc mise en équivalence. Son objet est de développer un hôtel Motel One.

### 3.2.3.2. Sorties de périmètre

Néant

### 3.2.3.3. Restructurations internes

Néant

### 3.2.3.4. Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation

Néant

## 3.2.3.5. Liste des sociétés consolidées

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
SCA Foncière des Murs	France	Société mère	-	-
SARL Loire	France	IG	100	100
SCI Le Chesnay	France	IG	98,56	98,56
SCI Marq en Baroeul	France	IG	99,66	99,66
SCI Les Mimosas	France	IG	100	100
Foncière Otello	France	IG	100	100
SCI Actifoncier	France	IG	100	100
SNC Hôtel René Clair	France	IG	100	100
Foncière Manon	France	IG	100	100
Foncière Ulysse	France	IG	100	100
Ulysse Belgique	Belgique	IG	100	100
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	100	100
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	100	100
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	100	100
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	100	100
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	100	100
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	100	100
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	100	100
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	100	100
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	100	100
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	100	100
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	100	100
Murdelux SARL	Luxembourg	IG	100	100
Portmurs	Portugal	IG	100	100
Beni Stabili Hôtel	Luxembourg	IG	80	80
Sunparks de Haan	Belgique	IG	100	100
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	100	100
Foncière Vielsam	Belgique	IG	100	100
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	100	100
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	100	100
FDM Gestion Immobilière	France	IG	100	100
Iris Holding France	France	MEE/EA	19,9	19,9
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	19,9	19,9
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	19,9	19,9
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,9	19,9
Iris General partner Gmbh	Allemagne	MEE/EA	10	10
Iris Berlin Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Bochum & Essen Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	MEE/EA	18,9	18,9
Iris Nurnberg Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,9	19,9
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière malines	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruge Station	Belgique	MEE/EA	19,9	19,9
B&B Lux 1	Allemagne	IG	100	100
B&B Lux 2	Allemagne	IG	100	100
B&B Lux 3	Allemagne	IG	100	100
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	19,9	19,9
SAS Campeli	France	MEE/EA	19,9	19,9
SCI Dahlia	France	MEE/EA	20	20
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	50,2	50,2
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	50,2	50,2
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	50,2	50,2

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
B&B Lux 4	Allemagne	IG	100	100
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	IG	100	100
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	100	100
FDM Management	France	MEE/EA	40,85	-
MO Lux 1 SARL	Allemagne	IG	100	-
LHM Holding Lux SARL	Allemagne	MEE/EA	40,85	-
LHM ProCo Lux SARL	Allemagne	MEE/EA	40,85	-
SCI Rosace	France	MEE/EA	40,85	-
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	IG	94	-
MO Berlin et Koln	Allemagne	IG	94	-
MO First Five	Allemagne	MEE/EA	38,40	-
Star Budget Hotel GmbH	Allemagne	MEE/EA	40,85	-
Ringer	Allemagne	IG	100,00	-
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	93	-
B&B Invest Lux 6	Allemagne	IG	93	-
Financière Hope SAS	France	MEE/EA	40,85	-
SCI Hôtel Porte Dorée	France	MEE/CE	50	-
FDM M Lux	Luxembourg	MEE/EA	40,85	-
OPCO Rosace	France	MEE/EA	40,85	-
Exco Hôtel	Belgique	MEE/EA	40,85	-
Invest Hôtel	Belgique	MEE/EA	40,85	-

MEE/CE : Mise en équivalence - Co-Entreprise (1)

MEE/EA : Mise en équivalence - Entreprise Associée (39)

IG : Intégration globale (46)

n.i. : Non intégrée (0)

### 3.2.4. EVALUATION DU CONTROLE

#### OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest détenue par la SCA Foncière des Murs à 50,2% au 31 décembre 2015 est consolidée en intégration globale.

Les décisions de gouvernance de l'OPCI sont prises à la majorité des 6 membres du Conseil d'Administration (Foncière des Régions a trois représentants dont le Président qui a une voix prépondérante en cas de partage des voix).

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Foncière des Murs les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

#### SAS FDM Management

La société FDM Management détenue par la SCA Foncière des Murs à 40,85% au 31 décembre 2015 est consolidée en mise en équivalence.

En effet, les décisions stratégiques sont prises à la majorité des deux tiers (2/3) et les décisions majeures sont prises à la majorité des trois quarts (3/4).

Pour rappel, le groupe Foncière des Murs ne possédant que 40,85% des droits de vote, il ne dispose que de 41 voix.

#### SCI Porte Dorée

La société SCI Porte Dorée est détenue à 50 % par Foncière des Murs au 31 décembre 2015 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Caisse des Dépôts et Consignation (50%) a été mis en place à compter du mois de décembre 2015 dans le cadre du projet de développement d'un hôtel Motel One. Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité. Les parties qui exercent un contrôle conjoint, ont des droits sur l'actif net de l'opération en partenariat. Le partenariat répond aux critères de la coentreprise et est consolidé par mise en équivalence.

### 3.2.5. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

#### 3.2.5.1. Acquisition de cinq actifs Motel One en Allemagne

Le 2 février 2015, le Groupe a acquis pour 53 M€ cinq hôtels Motel One situés en Allemagne.

#### 3.2.5.2. Acquisitions de quatre Hôtels B&B en France

Le 5 mars 2015, le groupe a acquis trois Hôtels B&B à Arras, Bourges et Saint-Denis Pleyel pour un montant de 10,5 M€.

Le 7 octobre 2015, le groupe a acquis un Hôtel B&B à Mulhouse pour un montant de 3,2 M€.

### 3.2.5.3. Acquisitions de vingt-deux hôtels B&B en Allemagne

Le 10 juin 2015, le groupe a acquis vingt-deux Hôtels B&B en Allemagne pour un montant de 131 M€.

### 3.2.5.4. Actifs en développement

Au cours de l'année 2015, le groupe a réalisé des travaux VEFA avec B&B afin de développer les actifs Caluire, Torcy, Romainville et Porte de Choisy en France, et développer les actifs Mulheim, Duisburg, Erfurt, Berlin, Osnabruck, Postdam, Konstanz et Hamburg en Allemagne.

Les actifs Porte de Choisy, Romainville, Caluire, Mulheim, Erfurt, Osnabruck ont été livrés durant l'exercice 2015.

### 3.2.5.5. Cessions

Au cours de l'année 2015, Foncière des Murs a cédé onze actifs, principalement dans l'hôtellerie et deux actifs dans le secteur Santé.

Foncière des Murs a cédé les murs et fonds de trois hôtels Motel One pour un montant de 16,9 M€ HD.

Foncière des Murs a cédé les murs de six hôtels exploités par AccorHotels pour un montant de 47,7 M€ HD.

Foncière des Murs a cédé les murs de deux maisons de santé pour 7,3 M€ HD.

Le résultat des cessions d'actifs s'établit à - 3,3 M€ au 31 décembre 2015.

### 3.2.5.6. Protocole AccorHotels

Le 19 octobre 2015, Foncière des Murs a signé un protocole avec le groupe AccorHotels d'une part sur la cession de quarante cinq actifs pour 361,5 M€ et d'autre part sur le renouvellement à l'échéance de tous les baux pour une durée de 12 ans ferme et aux même taux d'effort que ceux en place actuellement.

### 3.2.5.7. Refinancement de la dette

Au cours de l'année 2015, le groupe a mis en place ou renégocié les financements suivants :

- En mai 2015, Foncière des Murs a souscrit un placement privé de 200 M€, à échéance mai 2023 au taux de 2,218%. Cette émission permet de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financements, de baisse du coût de la dette et d'allongement de sa maturité.
- Foncière des Murs a également, au cours du second semestre 2015, renégocié une part importante de ses crédits hypothécaires, pour un montant global d'environ 730 M€. Ces renégociations ont notamment permis un allongement de la maturité et une optimisation des conditions financières de ces crédits.
- En novembre 2015, dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de vingt-deux actifs B&B en Allemagne, Foncière des Murs a mis en place un financement hypothécaire sans recours de 75 M€.

## 3.2.6. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

### 3.2.6.1. Patrimoine

#### 3.2.6.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine

K€	31-déc.-14	Variation périmètre et taux	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	31-déc.-15
<b>Ecart d'acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>195</b>	<b>10</b>	<b>764</b>	<b>62</b>	<b>0</b>	<b>-189</b>	<b>842</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>3 208 786</b>	<b>184 108</b>	<b>67 329</b>	<b>-16 907</b>	<b>91 407</b>	<b>-405 959</b>	<b>3 128 764</b>
Immeubles en location	3 179 078	184 108	24 848	-16 907	84 716	-355 710	3 100 133
Immeubles en développement	29 708	0	42 481	0	6 691	-50 249	28 631
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>34 414</b>	<b>0</b>	<b>1 573</b>	<b>-57 746</b>	<b>1 783</b>	<b>406 148</b>	<b>386 172</b>
Actifs destinés à être cédés	34 414	0	1 573	-57 746	1 783	406 148	386 172
Autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>3 243 395</b>	<b>184 118</b>	<b>69 666</b>	<b>-74 591</b>	<b>93 190</b>	<b>0</b>	<b>3 515 778</b>

Le total des variations de périmètre de la période comprend l'acquisition des actifs Motel One pour 53 M€ et l'acquisition des vingt deux actifs B&B en Allemagne pour 131 M€.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie s'élève à 66,7 M€. Elle correspond au total de la colonne Augmentations du tableau de mouvement de patrimoine retraitée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (2,9 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (71,3 M€) correspond aux produits de cessions des actifs tels que présentés dans l'état du résultat net (71,8 M€), corrigé des frais de cessions d'actifs (-0,5 M€).

### 3.2.6.1.2. Ecarts d'acquisition

Ils sont composés d'un écart d'acquisition constaté lors de l'acquisition des actifs Sunparks. Cet écart d'acquisition a été déprécié en totalité au cours des exercices précédents.

### 3.2.6.1.3. 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 principalement par :

- l'acquisition de cinq actifs Motel One pour 53 M€ ;
- l'acquisition de quatre hôtels B&B pour 13,7 M€ ;
- l'acquisition de vingt-deux hôtels B&B en Allemagne pour 131 M€ ;
- les travaux réalisés sur les actifs pour un montant de 12,3 M€ (hors actifs en développement) ;
- les travaux réalisés sur les actifs en développement (VEFA des actifs B&B France pour 14,0 M€ et VEFA B&B Allemagne pour 27,2 M€) soit 41,2 M€ pour l'ensemble ;
- les intérêts capitalisés sur les actifs en développement pour 1,3 M€ ;
- l'augmentation de valeur des immeubles de 93,2 M€, détaillée comme suit, par secteur opérationnel :
  - hôtellerie + 105,2 M€
  - santé + 4,0 M€
  - commerces d'exploitation - 16,0 M€
- les sorties d'actifs réalisées au cours de l'exercice pour 74,7 M€ (trois hôtels Motel One pour 16,9 M€, six hôtels AccorHotels pour 50,2 M€ et deux actifs de santé pour 7,5 M€). Les frais générés par ces cessions s'élèvent à 0,5 M€.

Les actifs destinés à être cédés correspondent à quarante cinq actifs AccorHotels sous protocole, valorisés à la valeur de promesse, pour un montant de 361,5 M€, à deux actifs dont la cession a été autorisée par le Conseil de Surveillance pour un montant de 16,7 M€ et trois actifs sous promesse (un actif Maison de Santé et deux actifs Jardiland pour 8 M€).

A noter que le Groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que, de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Taux de rendements (min.-max.)	Taux de rendements (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur d'expertise M€
Hôtellerie	Niveau 3	4,5% - 6,8%	5,7%	5,9% - 7,5%	2 671
Commerces d'exploitation	Niveau 3	5,6% - 6,9%	6,3%	6,0% - 7,7%	582
Santé	Niveau 3	5,3% - 7,3%	6,2%	5,6% - 6,6%	233
<b>Total en exploitation</b>		<b>4,5% - 7,3%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,6% - 7,7%</b>	<b>3 486</b>
Actifs en développement	Niveau 3			7,1% - 8,1%	29
<b>Total Murs exploitation</b>				<b>5,6% - 8,1%</b>	<b>3 515</b>

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers

M€	Rendement	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps	Taux Rendement +100 bps
Murs d'exploitation	5,9%	294,8	-248,7	-461,3
<b>Total</b>	<b>5,9%</b>	<b>294,8</b>	<b>-248,7</b>	<b>-461,3</b>

- Si le taux de capitalisation hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 295 M€ ;
- si le taux de capitalisation hors droits augmente de 50 bps (« + 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de 249 M€ ;
- si le taux de capitalisation hors droits augmente de 100 bps (« + 1 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de 461 M€.

### 3.2.6.1.4. Immeubles en développement

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

### 3.2.6.2. Actifs financiers

K€	31-déc.-14	Augmentation	Diminution	Transferts	31-déc.-15
Prêts ordinaires (1)	6 771	12 440	-7	0	19 204
Comptes courants	302	0	-302	0	0
<b>Total prêts et comptes courants</b>	<b>7 073</b>	<b>12 440</b>	<b>-309</b>	<b>0</b>	<b>19 204</b>
Titres au coût historique (2)	144	13	-11	-133	13
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>144</b>	<b>13</b>	<b>-11</b>	<b>-133</b>	<b>13</b>
<b>Total</b>	<b>7 217</b>	<b>12 453</b>	<b>-320</b>	<b>-133</b>	<b>19 217</b>
Dépréciations	-11	0	11	0	0
<b>TOTAL NET</b>	<b>7 206</b>	<b>12 453</b>	<b>-309</b>	<b>-133</b>	<b>19 217</b>

(1) Les prêts ordinaires sont constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 10 M€ et de la souscription à l'emprunt obligataire Hope pour 9 M€.

(2) Les transferts pour -133 K€ correspondent à la valeur des titres de FDM Management (120 K€) et MO Lux One (13 K€) qui n'avaient pas été consolidés au 31 décembre 2014.

### 3.2.6.3. Entreprises associées

#### 3.2.6.3.1. Participations dans les entreprises associées

K€	% de détention	31-déc.-15	31-déc.-14	Quote-part de résultat	Autres variations
FDM Management	40,85%	17 397	0	-2 185	19 581
Iris Holding France	19,90%	10 714	9 663	1 376	-324
OPCI Iris Invest 2010	19,90%	27 120	25 888	2 613	-1 381
OPCI Campinvest	19,90%	18 354	18 039	1 430	-1 116
SCI Dahlia	20,00%	16 739	15 658	1 841	-761
SCI Porte Dorée	50,00%	4 446	0	-215	4 661
<b>Total</b>		<b>94 770</b>	<b>69 248</b>	<b>4 861</b>	<b>20 661</b>

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 94,8 M€ au 31 décembre 2015.

Le groupe FDM Management a été constitué en 2015 afin de gérer des hôtels dont l'activité est en murs et fonds. Elle est détenue par Foncière des Murs à hauteur de 40,85% au 31 décembre 2015.

Au cours de la période FDM Management a réalisé des investissements pour 120 M€.

Les holdings OPCI Iris Invest 2010 et Iris Holding France ont été constituées en 2010 pour acquérir un portefeuille de quarante-neuf hôtels AccorHotels en France, Belgique et Allemagne.

La holding OPCI Campinvest a été constituée en 2011 pour acquérir un portefeuille d'hôtels Campanile en France.

La SCI Dahlia, constituée en 2011 pour acquérir un portefeuille de sept hôtels AccorHotels en France, est détenue par Foncière des Murs à hauteur de 20%. Au cours de cette année 2015, elle a livré un hôtel Ibis Style à Roissy pôle le 31 août pour 30,8 M€ et cédé un hôtel Ibis budget à Orgeval le 1<sup>er</sup> décembre pour 8,8 M€.

La SCI Porte Dorée a été constituée le 23 décembre 2015, afin de développer un hôtel Motel One en France. Elle est détenue à 50 % par Foncière des Murs et la Caisse des Dépôts et Consignations. Il s'agit donc d'une co-entreprise et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 3.2.6.3.2. Répartition de l'actionariat des principales sociétés mises en équivalence

	FDM Management	IRIS Holding France	OPCI IRIS INVEST 2010	OPCI CAMPINVEST	SCI DAHLIA	SCI Porte Dorée
<b>Groupe Foncière des Murs</b>						
Foncière des Murs	40,85%	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%	50,0%
<b>Tiers Hors Groupe</b>						
PREDICA	11,60%	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%	
PACIFICA				11,3%		
CARDIF ASSURANCE VIE	11,60%					
ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE	11,60%					
SOGECAP	11,60%					
CAISSE DEPOT CONSIGNATION	11,60%					50,0%
MARO LUX	1,16%					

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

## 3.2.6.3.3. Informations financières

	Total Bilan	Total des actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Chiffres d'affaires	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
<b>FDM Management</b>	142 248	115 887	11 372	481	11 246	87 182	10 951	-961	-5 349
<b>IRIS Holding France</b>	176 704	174 020	1 810	13 330	3 161	107 355	12 154	-2 900	6 866
<b>OPCI IRIS INVEST 2010</b>	253 283	241 687	11 314	3 904	302	112 794	15 932	-4 046	13 133
<b>OPCI CAMPINVEST</b>	177 401	166 891	8 524	0	387	84 785	11 407	-3 201	7 187
<b>SCI DAHLIA</b>	168 906	159 198	8 723	0	2 107	83 105	7 231	-600	9 206
<b>SCI PORTE DOREE</b>	15 310	12 316	448	0	15	6 403	0	0	-430

## 3.2.6.4. Impôts différés à la clôture

## IMPÔTS DIFFERES ACTIF A LA CLOTURE

en K€	BILAN							31/12/2015	IMPACT RESULTAT	
	31/12/2014	Augmentation		Diminution					Charges d'im pôts différés	Produits d'im pôts différés
		Variations de périmètre	Exercice	Reprises	Variations de périmètre	Différentiel taux	Autres			
Juste valeur des immeubles	777	0	0	-648	0	-63	0	66	-711	0
<i>Portmurs</i>	777			-648		-63		66	-711	0
Différences temporaires	6 341	0	12	-834	0	0	0	5 519	-834	12
<i>Sunparks</i>	3 470			-544				2 926	-544	
<i>Ulysse Belgique</i>	2 172			-215				1 957	-215	
<i>Stadhouderskade Amsterdam</i>			12					12		12
<i>B&amp;B Lux 1 à 4</i>	699			-75				624	-75	0
	<b>7 118</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>-1 482</b>	<b>0</b>	<b>-63</b>	<b>0</b>	<b>5 585</b>	<b>-1 545</b>	<b>12</b>
Compensation IDA/IDP	-6 341							-5 519		
<b>Total IDA</b>	<b>777</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>-1 482</b>	<b>0</b>	<b>-63</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>-1 545</b>	<b>12</b>

L'impôt différé actif sur écart de réévaluation correspond à Portmurs pour 66 K€ (taux de 23%).

Compte tenu du régime fiscal applicable en France (régime SIIC), l'économie d'impôt potentielle sur les déficits fiscaux reportables de l'activité immobilière en France n'est pas comptabilisée. Le montant des déficits reportables non activés pour ces sociétés est de 69,9 M€ au 31 décembre 2015.

## IMPÔTS DIFFERES PASSIF A LA CLOTURE

en K€	BILAN							31/12/2015	IMPACT RESULTAT	
	31/12/2014	Augmentation		Diminution					Charges d'im pôts différés	Produits d'im pôts différés
		Variations de périmètre	Exercice	Reprises	Variations de périmètre	Différentiel taux	Autres			
Juste valeur des immeubles	69 774	7 765	7 488	-890	0	0	0	84 137	-7 488	890
<i>B&amp;B Lux 1 à 4</i>	3 227		1 139					4 366	-1 139	
<i>Stadhouderskade Amsterdam</i>	5 027		285				0	5 312	-285	
<i>Ulysse Belgique</i>	14 417		2 093					16 510	-2 093	
<i>Sunparks</i>	47 103		3 458					50 561	-3 458	
<i>Mo Berlin</i>		2 790		-890				1 900		890
<i>Mo Dreilinden</i>			238					238	-238	
<i>B&amp;B 5 et 6</i>		4 975	275					5 250	-275	
Différences temporaires	41	0	117	-6	0	0	0	152	-117	6
<i>Stadhouderskade Amsterdam</i>								0	0	
<i>B&amp;B Lux 1 à 4</i>	41			-6				35		6
<i>B&amp;B 5 et 6</i>			88					88	-88	
<i>Mo Berlin</i>			14					14	-14	
<i>Mo Dreilinden</i>			15					15	-15	
	<b>69 815</b>	<b>7 765</b>	<b>7 488</b>	<b>-896</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84 289</b>	<b>-7 605</b>	<b>896</b>
Compensation IDA/IDP	-6 341							0		-5 519
<b>Total IDP</b>	<b>63 474</b>	<b>7 765</b>	<b>7 488</b>	<b>-896</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 770</b>	<b>-7 604</b>	<b>896</b>
<b>IMPACT AU COMPTE DE RESULTAT</b>									<b>-8 242</b>	

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

L'impôt différé passif sur écart de réévaluation et sur écart temporaire correspond :

• au palier Ulysse Belgique :	14,6 M€ (taux de 33,99%)
• au palier SUNPARKS :	47,6 M€ (taux de 33,99%)
• aux sociétés B&B Lux 1 à 4 :	3,8 M€ (taux de 15,90%)
• au palier Stadhouderskade Amsterdam :	5,3 M€ (taux de 25 %)
• au palier Mo Lux 1 Sarl :	2,2 M€ (taux de 15,90%)
• aux sociétés B&B 5 et 6 :	5,3 M€ (taux de 15,90%)

L'augmentation des impôts différés passifs s'explique principalement par l'impact de la fiscalité latente sur les écarts d'évaluations relatif aux acquisitions des sociétés allemandes (+ 7,8 M€).

### 3.2.6.5. Créances clients

K€	31-déc.-15	31-déc.-14	Variation
Charges à refacturer aux locataires	502	700	198
Créances clients	5 046	6 279	1 233
Dépréciations	-12	-13	-1
<b>Total net clients débiteurs</b>	<b>5 536</b>	<b>6 966</b>	<b>1 430</b>

Les créances clients comprennent principalement :

• des quittancements à terme échu du secteur santé	3,9 M€
• autres quittancements	1,4 M€
• des prestations à facturer et autres	0,2 M€

Aucune dépréciation des créances clients n'est à constater.

La Ligne du Tableau de Flux de Trésorerie « Variation du BFR lié à l'activité » de -0,2 M€ s'explique principalement par les variations suivantes :

• Dettes fiscales	- 0,4 M€
• Dettes fournisseurs	+ 0,5 M€
• Avances et acomptes	+ 0,8 M€
• Autres dettes	- 1,4 M€
• Créances clients	+ 1,4 M€
• Créances fiscales	- 0,4 M€
• Autres créances	- 0,7 M€

### 3.2.6.6. Autres créances

K€	31-déc.-15	31-déc.-14	Variation
Créances fiscales (IS)	3 102	2 518	584
Autres créances	2 118	959	1 159
Créances sur cessions	0	0	0
Comptes courants	0	-1	1
<b>Total</b>	<b>5 220</b>	<b>3 476</b>	<b>1 744</b>

Les autres créances s'élèvent à 5,2 M€ et sont essentiellement constituées de TVA pour 2,7 M€, (contre 2,3 M€ au 31 décembre 2014).

### 3.2.6.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
Titres monétaires disponibles à la vente	1 410	5 904
Disponibilités bancaires	24 595	113 875
Autres	0	0
<b>Trésorerie brute</b>	<b>26 005</b>	<b>119 779</b>



## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Au 31 décembre 2015, le portefeuille de titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

Le groupe Foncière des Murs ne détient aucun placement présentant un risque en capital.

### 3.2.6.8. Variations des capitaux propres

Le capital s'élève à 296,4 M€ au 31 décembre 2015. Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Au 31 décembre 2015, le capital social est composé de 74 103 963 actions, au nominal de 4 euros, soit un montant de 296,4 M€.

Au 31 décembre 2015, le capital est composé comme suit :

• nombre d'actions autorisées :	74 103 963
• nombre d'actions émises et entièrement libérées :	74 103 963
• nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
• valeur nominale des actions :	4,00 €
• catégorie d'actions :	aucune
• restriction à la distribution de dividendes :	aucune
• actions détenues par la société ou ses filiales :	2 661

L'Assemblée Générale du 10 avril 2015 a approuvé la distribution d'un dividende global de 114,8 M€, soit un dividende de 1,55 € par action.

Variation du nombre d'actions sur la période

Date	Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
31-déc.-14		74 103 963	7 715	74 096 248
	Augmentation de Capital	0		
	Stocks options	0		
	Dividende en actions	0		
	Actions propres - contrat de liquidité		-5 054	
	Actions propres - croissance externe			
	Actions propres - attribution aux salariés			
31-déc.-15		74 103 963	2 661	74 101 302

### 3.2.6.9. Etat des dettes

K€	31-déc.-14	Augmentation	Diminution	Variation	31-déc.-15
Emprunts bancaires	1 099 159	267 777	-324 053	13 351	1 056 234
Emprunt obligataire	242 570	200 000	-2 594	0	439 976
Crédit bail	18 644	0	-18 644	0	0
Autres emprunts et dettes assimilées	15 936	1 294	-60 363	60 363	17 230
<b>Sous-total Emprunts (portant intérêts)</b>	<b>1 376 309</b>	<b>469 071</b>	<b>-405 654</b>	<b>73 714</b>	<b>1 513 440</b>
Intérêts courus	1 711	4 097	-6 550	4 839	4 097
Etalement des frais sur emprunts	-22 108	8 424	-5 423	0	-19 107
Banques créditrices	8 280	0	0	10 334	18 614
<b>Total Emprunts (LT / CT)</b>	<b>1 364 192</b>	<b>481 592</b>	<b>-417 627</b>	<b>88 887</b>	<b>1 517 044</b>
dont Long Terme	1 341 582	475 312	-395 313	62 746	1 484 327
dont Court Terme	22 610	6 280	-22 314	26 141	32 717
<b>Valorisation des instruments financiers</b>	<b>169 083</b>			<b>-59 937</b>	<b>109 146</b>
dont Actif	-3 658			-5 510	-9 168
dont Passif	172 741			-54 427	118 314
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>1 533 275</b>	<b>481 592</b>	<b>-417 627</b>	<b>28 950</b>	<b>1 626 190</b>

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'en-cours existant au 31 décembre 2015 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 299 M€.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (463,6 M€) correspond à la colonne Augmentation des Emprunts portants intérêts (+469,1 M€) minorée des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-5,4 M€).

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-405,6 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portants intérêts.

## 3.2.6.9.2. Emprunts bancaires

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Foncière des Murs s'élève au 31 décembre 2015 à 3,32% (contre 3,86% au 31 décembre 2014).

Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière des Murs (de nominal supérieur à 100 M€) :

en K€	Dettes adossées	Total Valeur d'expertise "Bloc" totale 31 déc.-2015	Encours dette 31 déc.-2015	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Murs d'exploitation	447 M€ (2013)	658 737	270 201	25/10/13	447 000	31/01/23
	350 M€ (2013)	481 061	245 169	15/07/13	350 000	31/07/22
	255 M€ (2012) - Obligation Sécurisée	510 895	239 976	14/11/12	25 000	16/11/21
	235 M€ (2013) - OPCI B2 HI (B&B)	565 185	235 000	20/12/13	235 000	20/12/18
	208 M€ (2014)	235 102	124 665	07/05/14	208 640	23/11/21
	<b>&gt; 100 M€</b>	<b>2 450 980</b>	<b>1 115 011</b>			
	<b>&lt; 100 M€</b>	<b>384 981</b>	<b>181 196</b>			
<b>TOTAL GAGE</b>		<b>2 835 961</b> (1)	<b>1 296 208</b>			
Murs d'exploitation	200 M€ (2015) - Placement Privé	<b>678 980</b>	<b>200 000</b>	29/05/15	200 000	29/05/23
<b>TOTAL LIBRE</b>		<b>678 980</b>	<b>200 000</b>			
<b>Total général</b>		<b>3 514 941</b>	<b>1 496 208</b>			

(1) valeur [HD] des actifs grevés de sûretés réelles (hypothèques ou nantissement de titres des sociétés les détenant)

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 80,7 % du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir et par type de taux :

en K€	Encours au 31 déc.-15	Échéance à - 1 an	Encours au 31 déc.-16	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 déc.-20	Échéance + 5 ans
<b>Dettes Financières à taux fixe</b>	<b>477 206</b>	<b>923</b>	<b>476 283</b>	<b>35 936</b>	<b>440 347</b>	<b>440 347</b>
Murs d'exploitation - Emprunts bancaires et crédit-bail	20 000	0	20 000	20 000	0	0
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Murs d'exploitation - Obligations	439 976	922	439 053	0	439 053	439 053
<b>Total dettes représentées par des titres</b>	<b>439 976</b>	<b>922</b>	<b>439 053</b>	<b>0</b>	<b>439 053</b>	<b>439 053</b>
<b>Autres emprunts et dettes assimilées</b>	<b>17 230</b>	<b>0</b>	<b>17 230</b>	<b>15 936</b>	<b>1 294</b>	<b>1 294</b>
<b>Dettes Financières à taux variable</b>	<b>1 036 234</b>	<b>12 186</b>	<b>1 024 048</b>	<b>264 005</b>	<b>760 043</b>	<b>760 043</b>
Murs d'exploitation - Emprunts bancaires et crédit-bail	1 036 234	12 186	1 024 048	264 005	760 043	760 043
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>1 036 234</b>	<b>12 186</b>	<b>1 024 048</b>	<b>264 005</b>	<b>760 043</b>	<b>760 043</b>
<b>Dettes représentées par des titres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>1 513 440</b>	<b>13 109</b>	<b>1 500 331</b>	<b>299 941</b>	<b>1 200 390</b>	<b>1 200 390</b>

## 3.2.6.9.2. Emprunts obligataires

En 2012, Foncière des Murs a émis un emprunt obligataire hypothécaire, adossé à des actifs hôteliers loués à AccorHotels.

En mai 2015, Foncière des Murs a émis un placement privé qui lui permet de diversifier ses sources de financement.

Les caractéristiques de ces emprunts obligataires sont les suivantes :

Type de l'emprunt obligataire		
Date d'émission	16-nov.-12	29-mai-15
Montant de l'émission (en M€)	255	200
Remboursement partiel (en M€)	15	0
Montant nominal après remboursement partiel	240	200
Nominal d'une obligation (en euros)	200 000 (1)	200 000
Nombre de parts émises	1 275	1 000
Taux nominal	3,682% puis 2,754% à compter du 16/02/2015	2,218%
Date d'échéance	16-nov.-21	29-mai-23

(1) suite aux cessions réalisées en 2014, la valeur nominale d'une obligation n'est désormais de 188 235 euros.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 31 décembre 2015, s'élève à 451,0 M€ (la valeur au bilan consolidé au 31 décembre 2015 est de 440,0 M€).

L'impact de la réévaluation du taux sans risque des emprunts à taux fixe s'élève au 31 décembre 2015 à - 10,9 M€.

## 3.2.6.9.3. Crédit-bail immobilier

La dette de Crédit-Bail entièrement adossée à l'hôtel Sofitel de Biarritz a été cédée suite à la cession du contrat de Crédit-Bail réalisée le 7 décembre 2015.

## 3.2.6.9.4. Instruments dérivés

La variation positive de juste valeur des actifs et passifs financiers figurant au compte de résultat s'analyse comme suit :

K€	31-déc.-14 Net	Variation méthode d'intégration	Soultés de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-15 Net
Instruments financiers	-169 083	0	51 371	8 571	-5	-109 146
<b>Total</b>	<b>-169 083</b>	<b>0</b>	<b>51 371</b>	<b>8 571</b>	<b>-5</b>	<b>-109 146</b>
				<b>Dont</b>	<b>IFT Passif</b>	<b>118 314</b>
					<b>IFT Actif</b>	<b>9 168</b>

Les instruments financiers dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du Groupe. Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de 3,6 M€ au 31 décembre 2015 contre 5 M€ au 31 décembre 2014.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (- 102 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (-8,8 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (-93,2 M€).

La ligne Autres Flux sur opérations de financement du TFT (-51 M€) inclue notamment les décaissements liés aux soultés de restructuration de couverture.

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

K€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 déc.-15
<b>Couverture Ferme</b>				
SWAP payeur fixe	52 427	410 869	627 432	<b>1 090 729</b>
SWAP receveur fixe		100 000	100 000	<b>200 000</b>
<b>Couverture Optionnelle</b>				
Achat sw option payeur fixe		-50 000	50 000	<b>0</b>
Vente sw option emprunteur fixe		-50 000	50 000	<b>0</b>
Achat de CAP	61 700	281 300	101 115	<b>444 115</b>
Vente de CAP				<b>0</b>
Achat de FLOOR				<b>0</b>
Vente de FLOOR			3 115	<b>3 115</b>
<b>Total</b>	<b>114 127</b>	<b>692 169</b>	<b>931 663</b>	<b>1 737 960</b>

Encours au 31 décembre 2015 :

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	477 206	1 036 234
Banques créditrices		18 614
Trésorerie	26 005	
<b>Passifs financiers nets avant couverture</b>	<b>503 211</b>	<b>1 054 848</b>
Couverture ferme : Sw aps	890 729	-890 729
Couverture optionnelle : Caps	444 115	-444 115
<b>Total couverture</b>	<b>1 334 844</b>	<b>-1 334 844</b>
<b>Passifs financiers nets après couverture</b>	<b>1 838 055</b>	<b>-279 996</b>

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture de la Société, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas. Les instruments de couverture à départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

## 3.2.6.9.5. Covenants bancaires

Les dettes de Foncière des Murs sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés qui, en cas de non respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipé de la dette :

- ratio dette par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe, hors disponibilités, et l'endettement net ;
- ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé, en divisant le résultat opérationnel 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 à 60 % au 31 décembre 2015.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013) - valeur nominale REF I	Foncière des Murs	≤ 60%	respecté
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Foncière des Murs	< 60%	respecté
208 M€ (2014) - valeur nominale REF III	Foncière des Murs	< 60%	respecté
240 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Foncière des Murs	≤ 65%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Foncière des Murs	< 60%	respecté

ICR Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013) - valeur nominale REF I	Foncière des Murs	> 200%	respecté
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Foncière des Murs	> 200%	respecté
208 M€ (2014) - valeur nominale REF III	Foncière des Murs	> 200%	respecté
240 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Foncière des Murs	≥ 200%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Foncière des Murs	> 200%	respecté

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés. Ces covenants « Périmètres » (LTV et exceptionnellement ICR) présentent des seuils usuellement moins contraignants que les covenants consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

### 3.2.6.9.6. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

#### Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

Catégories selon IAS 39	Poste concerné dans l'état de situation financière	31-déc.-15 Net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	19 204	19 204			19 204
Prêts & Créances	Créances clients	5 536	5 536			5 536
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	9 168		0	9 168	9 168
Actifs au coût amorti	Equivalents de trésorerie	1 410	1 410			1 410
<b>Total Actifs Financiers</b>		<b>35 318</b>	<b>26 150</b>	<b>0</b>	<b>9 168</b>	<b>35 318</b>
Dettes au coût amorti	Dettes financières	1 513 440	1 513 440			1 524 387 <sup>(1)</sup>
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	118 314		0	118 314	118 314
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	679	679			679
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	11 616	11 616			11 616
<b>Total Passifs Financiers</b>		<b>1 644 049</b>	<b>1 525 735</b>	<b>0</b>	<b>118 314</b>	<b>1 654 996</b>

<sup>(1)</sup> L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de 10 947 K€.

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		9 168		9 168
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>9 168</b>	<b>0</b>	<b>9 168</b>
Dérivés à la juste valeur par résultat		118 314		118 314
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>118 314</b>	<b>0</b>	<b>118 314</b>

### 3.2.7. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

#### 3.2.7.1. Résultat opérationnel

##### 3.2.7.1.1. Revenus locatifs

Loyers (en K€)	31-déc.-15	31-déc.-14	Variation en K€	Var %
Hôtellerie	151 474	142 797	8 677	6,1%
Commerces d'exploitation	36 935	36 742	193	0,5%
Santé	15 155	16 518	- 1 363	-8,3%
<b>Total Loyers</b>	<b>203 564</b>	<b>196 057</b>	<b>7 507</b>	<b>3,8%</b>

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

##### Activité Hôtellerie

Le chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie est composé des loyers relatifs :

- aux hôtels et instituts de thalassothérapie exploités par le groupe AccorHotels pour 81,7 M€ (contre 83,9 M€ au 31 décembre 2014) ;
- aux hôtels clubs de vacances en Belgique et au Portugal pour 17,2 M€ (contre 17,2 M€ au 31 décembre 2014) ;
- aux hôtels exploités par B&B en France et en Allemagne pour 47,2 M€ (contre 39,9 M€ au 31 décembre 2014) ;
- des loyers de l'hôtel NH Amsterdam Centre pour 3,3 M€ (contre 1,8 M€ au 31 décembre 2014) ;
- 10 mois de loyers Motel One suite aux acquisitions 2015 pour 2,1 M€

La variation du chiffre d'affaires sur la période (+8,7 M€) s'explique principalement par :

- l'impact des acquisitions B&B en France et en Allemagne, du NH Amsterdam et des Motel One en Allemagne pour +9,2 M€ ;
- l'impact des livraisons des développements B&B en France et en Allemagne pour +1,7 M€ ;
- l'impact des cessions des hôtels AccorHotels pour -1,0 M€ ;
- l'impact de la baisse du chiffre d'affaires AccorHotels au 31 décembre 2015 de -1,2 M€.

La variation du chiffre d'affaires des hôtels AccorHotels est de -1,6 % à périmètre constant.

##### Activité Commerces d'exploitation

Le chiffre d'affaires est composé :

- des loyers des restaurants Quick pour 16,8 M€ (contre 16,6 M€ au 31 décembre 2014) ;
- des loyers des jardineries Jardiland pour 13,5 M€ (contre 13,5 M€ au 31 décembre 2014) ;
- des loyers des restaurants Courtepaille pour 6,6 M€ (contre 6,6 M€ au 31 décembre 2014).

##### Activité Santé

Le chiffre d'affaires de l'activité santé est composé :

- des loyers des maisons de retraite et cliniques (Korian/Domus Vi/Domidep) pour 15,2 M€ (contre 16,5 M€ au 31 décembre 2014).

La variation du chiffre d'affaires sur la période (-1,3 M€) s'explique principalement par l'impact des cessions d'actifs Korian (-1 M€) et Générale de Santé (-0,4 M€) et l'évolution des loyers à périmètre constant (+0,1 M€).

##### 3.2.7.1.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-15	31-déc.-14	Variation en %
Loyers	203 564	196 057	3,8%
Charges locatives non récupérées	-225	-15	1400,0%
Charges sur Immeubles	-2 589	-2 485	4,2%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-35	-13	0,0%
<b>Loyers Nets</b>	<b>200 715</b>	<b>193 544</b>	<b>3,7%</b>
<b>Taux charges immobilières</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-1,3%</b>	

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de property management pour 2,5 M€, montant identique au 31 décembre 2014.

##### 3.2.7.1.3. Coûts de fonctionnement nets

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement, nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	31-déc.-15	31-déc.-14	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	2 807	1 771	58,5%
Frais liés à l'activité	-1 403	-2 066	-32,1%
Frais de structure	-10 859	-9 494	14,4%
Frais de développement	-504	-109	362,4%
<b>Total Coûts de Fonctionnements Nets</b>	<b>-9 959</b>	<b>-9 898</b>	<b>0,6%</b>

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d'Asset et Property management facturés aux sociétés mises en équivalence pour 2,3 M€ (contre 1,8 M€ au 31 décembre 2014). Au 31 décembre 2015, une convention d'assistance de 0,5 M€ a été enregistrée chez Foncière des Murs pour la structuration des sociétés FDM Management.

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertises sur immeubles pour 0,8 M€ (contre 1 M€ au 31 décembre 2014), et de frais d'asset management pour 0,1 M€ (contre 0,6 M€ au 31 décembre 2014).

Les frais de structure sont principalement composés :

- des frais de réseau Foncière des Régions pour 4,4 M€ (contre 4,2 M€ au 31 décembre 2014) ;
- des coûts de personnel pour 1,9 M€ (contre 1,5 M€ au 31 décembre 2014) ;
- des honoraires de gérance facturés par FDM Gestion pour 1 M€ (contre 1 M€ au 31 décembre 2014) ;
- des honoraires et frais des commissaires aux comptes pour 0,6 M€ (contre 0,6 M€ au 31 décembre 2014) ;
- des honoraires de conseils pour 0,3 M€ (contre 0,2 M€ au 31 décembre 2014) ;
- des impôts et taxes corporate pour 1,2 M€ (contre 1,1 M€ au 31 décembre 2014) ;
- des coûts des locaux et de fonctionnement pour 0,6 M€ (contre 0,4 M€ au 31 décembre 2014).

### 3.2.7.2. Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
Hôtellerie	105 233	65 926
Commerces d'exploitation	-16 045	-3 850
Santé	4 002	-6 834
<b>Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles</b>	<b>93 190</b>	<b>55 242</b>

### 3.2.7.3. Coût de l'endettement net

K€	31-déc.-15	31-déc.-14	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	773	1 872	-1 099	-58,7%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-31 393	-36 278	4 885	-13,5%
Charges nettes sur SWAP	-18 529	-21 002	2 473	-11,8%
<b>Coût de l'endettement Net</b>	<b>-49 149</b>	<b>-55 408</b>	<b>6 259</b>	<b>-11,3%</b>

Le coût de l'endettement net a diminué suite à la baisse des taux de financement et au remboursement de la dette.

### 3.2.7.4. Résultat financier

K€	31-déc.-15	31-déc.-14	Variation en K€	Variation en %
<b>Dividendes des sociétés non consolidées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-49 149</b>	<b>-55 408</b>	<b>6 259</b>	<b>-11,3%</b>
Variations positives de juste valeur des instruments financiers	9 153	97	9 056	n.a.
Variations négatives de juste valeur des instruments financiers	-359	-61 136	60 777	n.a.
<b>Variation de juste valeur des instruments financiers</b>	<b>8 794</b>	<b>-61 039</b>	<b>69 833</b>	<b>-114,4%</b>
Produits financiers d'actualisation	0	0	0	n.a.
Charges financières d'actualisation	-31	-96	65	n.a.
<b>Actualisation</b>	<b>-31</b>	<b>-96</b>	<b>65</b>	<b>n.a.</b>
<b>Effets actualisations et variations de juste valeur</b>	<b>8 763</b>	<b>-61 135</b>	<b>69 898</b>	<b>-114,3%</b>
Charges nettes des provisions financières et autres	-8 413	-6 583	-1 830	27,8%
<b>Total du Résultat Financier</b>	<b>-48 799</b>	<b>-123 126</b>	<b>74 327</b>	<b>-60,4%</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

La remontée des taux a généré une amélioration de la juste valeur des instruments financiers de 70M€ entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015.

La ligne « Autres produits et charges calculés » du TFT de 8,5 M€ est principalement composée de l'amortissement des frais sur emprunts.

### 3.2.7.5. Impôts

#### 3.2.7.5.1. Impôts et taux retenus par Zones Géographiques

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	-103	0	-103	34,43%
Belgique	-638	-6 310	-6 948	33,99%
Luxembourg	-813	-940	-1 753	30,00%
Pays-Bas	-200	-273	-473	25,00%
Portugal	-273	-711	-984	23,00%
Allemagne	0	-8	-8	15,83%
<b>Total</b>	<b>-2 027</b>	<b>-8 242</b>	<b>-10 269</b>	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

#### 3.2.7.5.2. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence et avant écart d'acquisition relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumise à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition	France SIIC	France		Etranger Droit Commun	31-déc.-15
		Droit Commun	Droit Commun		
<b>Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence</b>	200 038	-87	29 860		229 811
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	117	-220	-10 166		-10 269

en K€	31/12/15
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>234 672</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence	4 861
<b>Résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>229 811</b>
- dont sociétés SIIC	200 038
- dont sociétés soumises à l'impôt	29 773
<b>Impôt théorique à 34,43%</b>	<b>(a) -10 252</b>
Effet des différentiels de taux	2 793
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	-4
Effet des différences permanentes	-1 165
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	67
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-1 495
<b>Total effets fiscaux de l'exercice</b>	<b>(b) 196</b>
<b>Impôts non liés à l'exercice</b>	<b>(c) -330</b>
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>(a)+(b)+(c) -10 386</b>
Taux effectif global d'impôt	34,88%

## 3.2.8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 3.2.8.1. Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2015 des sociétés consolidées par intégration globale, s'élève à 13 personnes, situées exclusivement en France.

L'effectif moyen au 31 décembre 2015 est de 13,42 personnes.

## 3.2.8.2. Résultat par action et résultat dilué par action

Le résultat par action dilué doit tenir compte de la dilution induite par la prise en compte des stocks options et actions gratuites non encore émis mais déjà attribués. Il n'y a pas de stocks options et actions gratuites dans le Groupe.

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires au cours de la période.

	31-déc-15	31-déc-14
<b>Résultat net part du groupe (en K€)</b>	<b>204 348</b>	<b>97 709</b>
Nombre d'actions à l'ouverture	74 103 963	64 223 435
Augmentation de capital	0	9 880 528
Nombre d'actions à la clôture	74 103 963	74 103 963
Nombre moyen d'actions auto détenues	2 471	7 715
<b>Nombre moyen d'actions non dilué</b>	<b>74 101 492</b>	<b>65 333 303</b>
<b>Nombre moyen d'actions dilué</b>	<b>74 101 492</b>	<b>65 333 303</b>
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué</b>	<b>2,76 €</b>	<b>1,50 €</b>
<b>Résultat net part du groupe par action dilué</b>	<b>2,76 €</b>	<b>1,50 €</b>

## 3.2.8.3. Engagements Hors Bilan

## 3.2.8.3.1. Engagements donnés (sociétés IG)

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 15	31-déc. 14
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>40,6</b>	<b>66,1</b>
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers			0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (1)	2 016	40,6	59,5
Engagements de conservation (article 210 E)		0,0	6,6
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>1 296,2</b>	<b>1 360,4</b>
Garanties financières données (2)		1 296,2	1 360,4
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>430,6</b>	<b>490,9</b>
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>17,0</b>	<b>466,6</b>
- Travaux restant à engager immeubles en développement (3)		15,8	24,8
- Engagement d'acquisition		1,2	441,8
<b>Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>44,2</b>	<b>16,6</b>
- Travaux restant à engager immeubles de placement (4)		44,2	16,6
<b>Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>369,5</b>	<b>7,7</b>
Promesses de ventes d'actifs données		369,5	7,7

(1) Foncière des Murs s'est engagé à participer au financement des acquisitions à réaliser par sa filiales FDM Management (société Mise en Equivalence), par voie d'augmentation de capital jusqu'à 8,5 M€ et par voie de souscription à l'emprunt obligataire pour un montant maximum de 32,2 M€.

(2) Les emprunts auprès des établissements bancaires (hors concours bancaires courants) et l'emprunt obligataire (hors placement privé) sont assortis de garanties financières.

(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement (2015)

M€	Montant des travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
B&B Torcy	7,1	6,1	1,0	T1-2016
B&B Potsdam	5,4	1,7	3,7	T2-2016
B&B Konstanz	6,1	3,2	2,9	T2-2016
B&B Hamburg East	11,0	5,5	5,5	T2-2016
B&B Duisburg	5,4	4,9	0,6	T1-2016
B&B Berlin	5,2	3,2	2,1	T2-2016
<b>Total Général</b>	<b>40,3</b>	<b>24,5</b>	<b>15,8</b>	



## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### (4) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement (2015)

M€	Montant des travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels AccorHotels	10,0	0,0	10,0	2016-2018
Clinique maison de santé de Bellevue-Meudon	6,0	0,0	6,0	T1-2017
Korian Artemis - Changé	0,4	0,0	0,4	T4-2016
Club Med Da Balaia	12,0	5,2	6,8	T2-2016
Meininger Munich	15,7	0,0	15,7	2016-2018
<b>Total Général</b>	<b>44,2</b>	<b>5,2</b>	<b>39,0</b>	

\* Le montant des travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière

### 3.2.8.3.2. Engagements donnés (sociétés MEE)

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 15	31-déc. 14
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>73,8</b>	<b>33,4</b>
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (1)		40,6	0,0
Engagements de conservation (article 210 E)	2 016	33,2	33,4
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>17,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>11,4</b>	<b>0,0</b>
- Travaux restant à engager immeubles en développement (2)		11,4	0,0
<b>Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>6,0</b>	<b>0,0</b>
- Levée d'option de crédit-bail	2016-2018	6,0	0,0
<b>Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Garanties locatives sur actifs vendus		0,0	0,0
Promesses de ventes d'actifs données		0,0	0,0

(1) Foncière des Murs s'est engagé à participer au financement des acquisitions à réaliser par sa filiales FDM Management (société Mise en Equivalence), par voie d'augmentation de capital jusqu'à 8,5 M€ et par voie de souscription à l'emprunt obligataire pour un montant maximum de 32,2 M€.

### (2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement (2015)

M€	Montant des travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Motel One porte Dorée -VEFA VINCI	17,5	6,1	11,4	T4-2017
<b>Total Général</b>	<b>17,5</b>	<b>6,1</b>	<b>11,4</b>	

### 3.2.8.3.3. Engagements reçus (sociétés IG)

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 15	31-déc. 14
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>40,6</b>	<b>0,0</b>
Engagements reçus des opérations spécifiques		40,6	0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>62,0</b>	<b>200,9</b>
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		62,0	200,9
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>742,3</b>	<b>744,1</b>
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité			17,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		311,6	236,1
Promesses de vente d'actifs reçues		369,5	7,7
Travaux restant à engager (immobilisations)		59,9	41,4
Engagement d'acquisition (immobilisations)		1,2	441,8

## 3.2.8.3.4. Engagements reçus (sociétés MEE)

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 15	31-déc. 14
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>40,6</b>	
Engagements reçus des opérations spécifiques		40,6	
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>54,6</b>	<b>0,0</b>
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "ow n use")			
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité (1)		8,8	
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		34,5	0,0
Travaux restant à engager (immobilisations)		11,4	0,0

(1) Il s'agit des revenus minimums garantis sur les actifs Pullman CDG et Park Inn Louvain

## Engagements sur contrats de location simple

Les baux de l'activité hôtels AccorHotels prévoient des bases de détermination de loyers conditionnels selon le niveau de Chiffre d'affaires de l'hôtel.

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels Accor	Sunparks	Club Med
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 18 mois avant l'échéance du bail. Le locataire a 6 mois pour donner une réponse sur l'acceptation ou non du renouvellement.	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans	Proposition de renouvellement 9 mois avant l'expiration de la durée de validité. Le renouvellement sera aux mêmes clauses et conditions que le bail actuel - 15 ans dont 8 ans fermes et irrévocables
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	15 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Restaurants Courtepaille	Jardiland	Restaurants Quick
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial	Renouvellement pour une durée de neuf ans. Pour le 1er renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. A compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale.	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	12 ans fermes	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes	12 ans fermes

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

TYPOLOGIE DES BAUX	Maisons de retraite	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Allemagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Renouvelable deux fois pour 12 ans, puis une fois pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les 3 ans)	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)
Durée	12 ans fermes	12 ans fermes	20 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtel NH	Hôtels Motel One	Hôtels B&B Allemagne 2
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges	Deux extensions possibles de 5 ans, à la main du preneur.
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation des pays (CPI)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)	100% du CPI allemand
Durée	20 ans fermes	20 ans fermes	20 ans fermes

### Paiements minimum à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

en K€	Club Méditerranée	Villages de vacances Sunparks	Hôtels B&B France	Hôtels B&B B2H	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtel NH	Motel One	Maisons de retraite Korian	Restaurants Courtepaille	Restaurants Quick	Jardineries Jardiland	Total
à moins d'1 an	3 429	13 899	18 511	1 937	5 903	7 664	3 305	2 068	14 426	6 578	16 928	13 200	107 848
entre 1 à 5 ans *	17 951	72 768	57 424	10 141	30 905	40 122	17 304	10 827	70 482	12 143	88 627	66 229	494 922
à plus 5 ans *	32 954	60 074	4 545	10 120	67 003	97 016	48 658	31 747	25 861	0	70 132	52 473	500 583
<b>TOTAL</b>	<b>54 334</b>	<b>146 741</b>	<b>80 480</b>	<b>22 199</b>	<b>103 811</b>	<b>144 801</b>	<b>69 267</b>	<b>44 642</b>	<b>110 769</b>	<b>18 721</b>	<b>175 688</b>	<b>131 902</b>	<b>1 103 353</b>

\* Hypothèse de construction : 1,5% d'augmentation

### 3.2.8.4. Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci après concernent les principales parties liées, à savoir Foncière des Régions et ses filiales d'une part et les sociétés mises en équivalence d'autre part.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Détail des transactions avec parties liées (en K€) :

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
FDM Gestion	Gérant	-1 581			Rémunération de la gérance
FDR Property	Prestataire Groupe	-2 490			Honoraires Property
Foncière des Régions	Prestataire Groupe	-3 526			Frais de réseau
GFR Kleber	Prestataire Groupe	-192			Location des locaux
Foncière des Régions SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-200			Prestations conseil et convention de gestion
FDM Management	Sociétés MEE	509	120	9 360	Convention assistance, Prêt Hope
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia	Sociétés MEE	2 361	304	6 886	Honoraires Asset, Property, Prêts
SCI Porte Dorée	Sociétés MEE	429	3	3 203	Honoraires, Prêts

### 3.2.8.5. Rémunérations des dirigeants

#### 3.2.8.5.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Administrateurs</b>		
<b>Jetons de présence</b>	<b>51</b>	<b>65</b>

Au 31 décembre 2015, il a été versé 51 K€ de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance, du Comité d'Audit et du Comité d'Investissement.

#### 3.2.8.5.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, FDM Gestion a perçu au titre de l'année 2015 une rémunération au titre de ses fonctions de 1,1 M€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs.

Au cours de l'année 2015, il a été versé 500 K€ de dividende préciputaire à l'associé commandité, FDM Gestion, au titre de l'exercice 2014. Au 31 décembre 2015, le dividende préciputaire à payer a été comptabilisé en dette en contrepartie d'une charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende préciputaire doit être traité comme une commission de gestion.

### 3.2.8.6. Honoraires de Commissariat aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				PriceWaterHouseCoopers			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>	<b>379</b>	<b>406</b>	<b>44%</b>	<b>49%</b>	<b>425</b>	<b>357</b>	<b>49%</b>	<b>43%</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>
Emetteur	130	153	50%	50%	130	153	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	221	218	76%	76%	68	68	24%	24%				
Filiales mises en équivalence	28	35	9%	15%	227	136	71%		64	64	20%	27%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaires aux comptes</b>	<b>10</b>				<b>10</b>	<b>46</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>				
Emetteur	10				10	46	100%	100%				
Filiales mises en équivalence							100%	100%				
<b>Sous-total</b>	<b>389</b>	<b>406</b>	<b>44%</b>	<b>47%</b>	<b>435</b>	<b>403</b>	<b>49%</b>	<b>46%</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement (juridique, fiscal, social)</b>												
Emetteur					278							
Filiales intégrées globalement					16							
Filiales mises en équivalence					262							
<b>Total</b>	<b>389</b>	<b>406</b>	<b>33%</b>	<b>47%</b>	<b>713</b>	<b>403</b>	<b>61%</b>	<b>46%</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>

### 3.2.9. INFORMATION SECTORIELLE

Basée sur l'organisation interne du Groupe et répondant aux exigences d'IFRS 8, les secteurs opérationnels des activités de Foncière des Murs sont les suivants :

- Hôtellerie
- Commerces d'exploitation
- Santé

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.2.9.1. Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

31/12/2014 - en K€	Hôtellerie		Commerces d'exploitation		Santé		Total
	France	Etranger	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement en exploitation	1 859 984	499 173	594 401	0	225 520	0	3 179 078
Actifs destinés à être cédés	6 715	14 649	3 100	0	9 950	0	34 414
Immeubles en développement	23 912	5 796	0	0	0	0	29 708
<b>TOTAL</b>	<b>1 890 611</b>	<b>519 618</b>	<b>597 501</b>	<b>0</b>	<b>235 470</b>	<b>0</b>	<b>3 243 200</b>

31/12/2015 - en K€	Hôtellerie		Commerces d'exploitation		Santé		Total
	France	Etranger	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement en exploitation	1 595 204	700 250	575 819	0	228 860	0	3 100 133
Actifs destinés à être cédés	361 500	14 652	6 000	0	4 020	0	386 172
Immeubles en développement	7 680	20 951	0	0	0	0	28 631
<b>TOTAL</b>	<b>1 964 384</b>	<b>735 853</b>	<b>581 819</b>	<b>0</b>	<b>232 880</b>	<b>0</b>	<b>3 514 936</b>

3.2.9.2. Passifs financiers

31/12/2014 - K€	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Santé	Corporate	TOTAL
<b>Total emprunts LT portant intérêts</b>	435 574	0	0	906 008	1 341 582
<b>Total emprunts CT portant intérêts</b>	2 723	0	0	19 887	22 610
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>438 297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>925 895</b>	<b>1 364 192</b>

31/12/2015	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Santé	Corporate	TOTAL
<b>Total emprunts LT portant intérêts</b>	681 348	0	0	802 979	1 484 327
<b>Total emprunts CT portant intérêts</b>	3 915	0	4	28 798	32 717
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>685 263</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>831 777</b>	<b>1 517 044</b>

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.2.9.3. Résultat

K€ - 31/12/2015	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Santé	Corporate	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-15
Loyers	151 474	36 935	15 155	0	0	203 564
Charges locatives non récupérées	-230	9	-7	3	0	-225
Charges sur Immeubles	-1 615	-705	-265	-4	0	-2 589
Charges nettes des créances irrécouvrables	-33	-3	-1	2	0	-35
<b>LOYERS NETS</b>	<b>149 596</b>	<b>36 236</b>	<b>14 882</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>200 715</b>
Revenus de gestion et d'administration	2 298	0	0	4 536	-4 027	2 807
Frais liés à l'activité	-4 973	-226	-42	-79	3 917	-1 403
Frais de structure	-6 020	-2 965	-1 068	-916	110	-10 859
Frais de développement	-240	-27	-68	-169	0	-504
<b>COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-8 935</b>	<b>-3 218</b>	<b>-1 178</b>	<b>3 372</b>	<b>0</b>	<b>-9 959</b>
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0	0
Dépenses des autres activités	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements des biens d'exploitation	115	0	0	-1	0	114
Variation nette des provisions et autres	50	-1	3	-199	0	-147
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>140 613</b>	<b>33 017</b>	<b>13 707</b>	<b>3 386</b>	<b>0</b>	<b>190 723</b>
Produits de cessions des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
Variation nette des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits des cessions d'actifs	64 572	0	7 276	0	0	71 848
Valeurs de sortie des actifs cédés	-67 437	-6	-7 580	-135	0	-75 158
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>-2 865</b>	<b>-6</b>	<b>-304</b>	<b>-135</b>	<b>0</b>	<b>-3 310</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	108 129	0	4 392	0	0	112 521
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-2 896	-16 045	-390	0	0	-19 331
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>105 233</b>	<b>-16 045</b>	<b>4 002</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93 190</b>
<b>RESULTAT DE CESSIONS DE TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>	<b>-441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 541</b>	<b>0</b>	<b>-1 982</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>242 753</b>	<b>16 966</b>	<b>17 394</b>	<b>1 497</b>	<b>0</b>	<b>278 610</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	-21 708	37	-20	-27 458	0	-49 149
Ajustement de valeur des instruments dérivés	133	0	0	8 661	0	8 794
Actualisation des dettes et créances	0	0	-31	0	0	-31
Variation nette des provisions financières et autres	-1 426	0	11	-6 998	0	-8 413
Quote-part de résultat des entreprises associées	7 046	0	0	-2 185	0	4 861
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>226 798</b>	<b>17 003</b>	<b>17 354</b>	<b>-26 483</b>	<b>0</b>	<b>234 672</b>
Impôts différés	-8 242	0	0	0	0	-8 242
Impôt sur les sociétés	-1 920	0	0	-107	0	-2 027
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>216 636</b>	<b>17 003</b>	<b>17 354</b>	<b>-26 590</b>	<b>0</b>	<b>224 403</b>

En conformité avec la norme IFRS 12, les opérations inter-secteurs sont présentées distinctement dans le compte de résultat sectoriel.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€ - 31/12/2014	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Santé	Corporate	Intercos Inter- Secteur	31-déc.-14
Loyers	142 797	36 742	16 518	0	0	196 057
Charges locatives non récupérées	-37	2	0	20	0	-15
Charges sur Immeubles	-1 515	-678	-289	-3	0	-2 485
Charges nettes des créances irrécouvrables	-13	0	0	0	0	-13
<b>LOYERS NETS</b>	<b>141 232</b>	<b>36 066</b>	<b>16 229</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>193 544</b>
Revenus de gestion et d'administration	1 772	0	-1	3 273	-3 273	1 771
Frais liés à l'activité	-4 959	-204	-48	-30	3 175	-2 066
Frais de structure	-4 818	-2 363	-922	-1 489	98	-9 494
Frais de développement	10	0	0	-119	0	-109
<b>COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-7 995</b>	<b>-2 567</b>	<b>-971</b>	<b>1 635</b>	<b>0</b>	<b>-9 898</b>
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0	0
Dépenses des autres activités	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-19	0	1	-1	0	-19
Variation nette des provisions et autres	86	-5	183	36	0	300
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>133 304</b>	<b>33 494</b>	<b>15 442</b>	<b>1 687</b>	<b>0</b>	<b>183 927</b>
Produits de cessions des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
Variation nette des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits des cessions d'actifs	43 660	1 690	90 555	0	0	135 905
Valeurs de sortie des actifs cédés	-43 517	-1 696	-90 325	-118	0	-135 656
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>143</b>	<b>-6</b>	<b>230</b>	<b>-118</b>	<b>0</b>	<b>249</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	66 004	30	1 575	0	0	67 609
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-78	-3 880	-8 409	0	0	-12 367
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>65 926</b>	<b>-3 850</b>	<b>-6 834</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55 242</b>
<b>RESULTAT DE CESSIONS DE TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>199 373</b>	<b>29 638</b>	<b>8 838</b>	<b>1 569</b>	<b>0</b>	<b>239 418</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	-17 918	1	2	-37 493	0	-55 408
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-6 855	0	0	-54 184	0	-61 039
Actualisation des dettes et créances	0	0	-96	0	0	-96
Variation nette des provisions financières et autre	-1 345	0	0	-5 238	0	-6 583
Quote-part de résultat des entreprises associées	1 322	0	0	0	0	1 322
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>174 577</b>	<b>29 639</b>	<b>8 744</b>	<b>-95 346</b>	<b>0</b>	<b>117 614</b>
Impôts différés	-8 473	0	0	0	0	-8 473
Impôt sur les sociétés	-444	0	0	-17	0	-461
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>165 660</b>	<b>29 639</b>	<b>8 744</b>	<b>-95 363</b>	<b>0</b>	<b>108 679</b>

En conformité avec la norme IFRS 12, les opérations inter-secteurs sont présentées distinctement dans le compte de résultat sectoriel.

### 3.2.10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- Nouveau partenariat avec l'opérateur hôtelier Meininger. Le développement d'un hôtel à Munich, livraison prévue en 2017, a été signé pour un montant de 29,5 millions d'euros.
- Acquisition de cinq hôtels NH en Allemagne en 2017 pour 127 millions d'euros avec un paiement d'un acompte réalisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 d'un montant de 52 millions
- Au 31 décembre 2015, la hausse des droits de mutation sur les actifs parisiens (+0,7%) et la taxe additionnelle sur les cessions à usage de bureaux en Ile de France (+0,6%) ne sont pas appréhendées pour calculer les valeurs d'expertises hors droits. Cet impact sur les valeurs d'expertises a été estimé à -7,4 M€ au 31 décembre 2015.



### 3.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

#### Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 de l'exercice 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.

#### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 3.2.1.6.2 « Immeubles de placement » relative aux règles et aux méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de votre groupe 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 ces experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertise obtenues au 31 décembre 2015.
- La note 3.2.1.6.11 « Instruments dérivés et instruments de couverture » relative aux règles et aux 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 votre 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 données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris-La Défense, le 9 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG  
et Autres

Gilles Magnan

Jean-Roch Varon

Sophie Duval

## 3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2015

## 3.4.1. BILAN ACTIF

K€	Note	31-déc.-15 Brut	Amortissements & Dépréciations	Net	31-déc.-14 Net
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	3.5.3.1.1	<b>5 588</b>	<b>0</b>	<b>5 588</b>	<b>13 825</b>
<i>Concessions, brevets, licences, logiciels</i>		0	0	0	0
<i>Fonds commercial <sup>(1)</sup></i>		5 588	0	5 588	13 825
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		0	0	0	0
<b>Immobilisations corporelles :</b>	3.5.3.1.1	<b>1 427 737</b>	<b>359 100</b>	<b>1 068 637</b>	<b>1 118 440</b>
<i>Terrains</i>		405 896	2 215	403 681	409 119
<i>Constructions</i>		1 010 358	356 882	653 476	696 413
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		8	3	5	6
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		11 475	0	11 475	12 902
<i>Avances et acomptes</i>		0	0	0	0
<b>Immobilisations financières :</b>		<b>869 163</b>	<b>4 316</b>	<b>864 847</b>	<b>686 785</b>
<i>Participations</i>	3.5.3.1.2	314 227	4 316	309 911	285 999
<i>Autres titres immobilisés</i>	3.5.3.1.4	42 181	0	42 181	151
<i>Créances rattachées à des participations &amp; Prêts</i>	3.5.3.1.3	512 734	0	512 734	400 610
<i>Dépôts et cautionnements</i>		21	0	21	26
<b>Total I - Actif Immobilisé</b>	3.5.3.1	<b>2 302 488</b>	<b>363 416</b>	<b>1 939 072</b>	<b>1 819 050</b>
<b>Stocks et en-cours</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Créances d'exploitation :</b>	3.5.3.2.1	<b>47 422</b>	<b>8 595</b>	<b>38 827</b>	<b>37 059</b>
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		4 474	0	4 474	4 793
<i>Comptes courants</i>		41 011	8 595	32 416	30 467
<i>Autres créances</i>		1 937	0	1 937	1 799
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	3.5.3.2.2	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>54</b>
<b>Disponibilités</b>		<b>1 300</b>	<b>0</b>	<b>1 300</b>	<b>93 104</b>
<b>Charges constatées d'avance <sup>(2)</sup></b>	3.5.3.2.3	<b>13 092</b>	<b>0</b>	<b>13 092</b>	<b>8 452</b>
<b>Instruments de trésorerie</b>		<b>777</b>	<b>0</b>	<b>777</b>	<b>0</b>
<b>Total II - Actif Circulant</b>	3.5.3.2	<b>62 645</b>	<b>8 595</b>	<b>54 050</b>	<b>138 669</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.5.3.2.3	13 723	0	13 723	17 179
Primes de remboursement des emprunts (IV)		0	0	0	0
Ecart de conversion Actif (V)		0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>2 378 856</b>	<b>372 011</b>	<b>2 006 845</b>	<b>1 974 898</b>

<sup>(1)</sup> Mali de fusion et incorporel sur acquisition de contrats de crédit-bail

<sup>(2)</sup> Le solde au 31/12/2014 de 8 452 K€ comprend 505 K€ d'instruments de trésorerie.

## 3.4.2. BILAN PASSIF

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Capitaux Propres :</b>		<b>826 023</b>	<b>903 564</b>
Capital [dont versé 296 416 K€]		296 416	296 416
Primes d'émission, de fusion, d'apport		529 607	607 148
Ecart de réévaluation		0	0
<b>Réserves et report à nouveau:</b>		<b>29 642</b>	<b>29 642</b>
	<i>Réserve légale</i>	29 642	29 642
	<i>Report à nouveau</i>	0	0
Résultat de l'exercice		39 512	37 818
Subvention d'investissement		0	0
Provisions réglementées		7 686	10 389
<b>Total I - capitaux Propres</b>	<b>3.5.3.3</b>	<b>902 863</b>	<b>981 413</b>
<b>Autres Fonds Propres</b>			
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
<b>Total I bis - Fonds Propres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques		1 020	21 593
Provisions pour charges		36	28
<b>Total II - Provisions pour Risques et Charges</b>	<b>3.5.3.4</b>	<b>1 056</b>	<b>21 621</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières :</b>		<b>1 065 509</b>	<b>964 096</b>
	<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	0	0
	<i>Autres emprunts obligataires</i>	443 448	243 686
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup></i>	583 850	698 829
	<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	38 211	21 581
<b>Avances et acomptes reçus</b>		<b>946</b>	<b>111</b>
<b>Dettes d'exploitation :</b>		<b>2 051</b>	<b>2 049</b>
	<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	792	877
	<i>Dettes fiscales et sociales</i>	1 259	1 172
	<i>Autres dettes d'exploitation</i>	0	0
<b>Dettes diverses :</b>		<b>34 388</b>	<b>5 608</b>
	<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>	34 378	4 221
	<i>Autres dettes diverses</i>	10	1 387
Produits constatés d'avance		32	0
<b>Total III - Passif Circulant</b>	<b>3.5.3.5</b>	<b>1 102 926</b>	<b>971 864</b>
Ecart de conversion Passif (IV)		0	0
<b>TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)</b>		<b>2 006 845</b>	<b>1 974 898</b>
<sup>(1)</sup> Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		18 599	8 280

## 3.4.3. COMPTE DE RÉSULTAT

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
Production vendue [biens et services]		123 940	121 854
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>3.5.4.1.1</b>	<b>123 940</b>	<b>121 854</b>
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	3.5.4.1.2	4 077	3 898
Autres produits		17	8
<b>Total I - Produits d'exploitation</b>		<b>128 034</b>	<b>125 760</b>
Autres achats et charges externes		16 945	15 523
Impôts, taxes et versement assimilés		11 436	10 699
Salaires et traitements		1 256	1 036
Charges sociales		551	543
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		48 428	47 963
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		3 256	0
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		0	0
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		8	0
Autres charges		40	53
<b>Total II - Charges d'exploitation</b>	<b>3.5.4.1.3</b>	<b>81 920</b>	<b>75 817</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>3.5.4.1</b>	<b>46 114</b>	<b>49 943</b>
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun			
<b>Bénéfice ou perte transférée</b>	<b>III</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pertes ou bénéfice transféré</b>	<b>IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Produits financiers :</b>			
De participation	3.5.4.2.1	26 820	39 345
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		21 934	17 301
Autres intérêts et produits assimilés		10 309	17 569
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	3.5.4.2.2	21 229	363
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
<b>Total V - Produits financiers</b>		<b>80 292</b>	<b>74 578</b>
<b>Charges financières :</b>			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		235	23 881
Intérêts et charges assimilées		93 961	80 274
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
<b>Total VI - Charges financières</b>		<b>94 196</b>	<b>104 155</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>3.5.4.2</b>	<b>-13 904</b>	<b>-29 577</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		<b>32 210</b>	<b>20 366</b>
<b>Produits exceptionnels :</b>			
Sur opérations de gestion		3	191
Sur opérations en capital		30 187	82 397
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		2 955	365
<b>Total VII - Produits exceptionnels</b>		<b>33 145</b>	<b>82 953</b>
<b>Charges exceptionnelles :</b>			
Sur opérations de gestion		159	30
Sur opérations en capital		25 529	64 836
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		272	608
<b>Total VIII - Charges exceptionnelles</b>		<b>25 960</b>	<b>65 474</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>3.5.4.3</b>	<b>7 185</b>	<b>17 479</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	3.5.4.4	-117	27
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>		<b>241 471</b>	<b>283 291</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		<b>201 959</b>	<b>245 473</b>
<b>Bénéfice (+) ou perte (-)</b>		<b>39 512</b>	<b>37 818</b>

## 3.5. Annexes aux comptes individuels

### 3.5.1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

#### 3.5.1.1. Acquisitions d'actifs immobiliers et développements

Le 27 mai 2014, Foncière des Murs avait acquis en VEFA, un hôtel B&B situé dans la commune de Romainville, il a été livré le 12 octobre 2015.

Les travaux réalisés sur la VEFA B&B Romainville en 2015 s'élèvent à 3,7 M€ et ceux réalisés sur la VEFA B&B Torcy, à 4,6 M€.

#### 3.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers

Au cours de la période, Foncière des Murs a cédé les actifs suivants :

K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-14
Hôtels AccorHotels (1)	18 072	22 637	4 565	25 628
Maison de retraite "Korian"	1 593	3 400	1 807	3 290
Maison de retraite "Groupe Sagesse"	3 714	3 876	162	4 250
<b>Total</b>	<b>23 379</b>	<b>29 913</b>	<b>6 534</b>	<b>33 168</b>

(1) Foncière des Murs a cédé le dernier contrat de crédit-bail immobilier qu'elle détenait. Il a été cédé le 7 décembre 2015 pour 8 891 K€.

#### 3.5.1.3. Acquisitions de titres de participation

Suite aux augmentations de capital de FDM Management du 28 janvier 2015 et du 4 juin 2015, Foncière des Murs détient désormais 3 916 400 parts de valeur nominale de 5 € soit un total de 19 582 000 €. La détention du capital est de 40,85 %.

La SCI Porte Dorée a été constituée le 8 juillet 2015 et Foncière des Murs a souscrit 199 parts de valeur nominale de 5 €. Le 17 décembre 2015, Foncière des Murs a participé à l'augmentation de capital de la SCI Porte Dorée à hauteur de 931 991 parts à 5 € soit un total de 4 659 955 €. Le taux de détention est de 50 %.

#### 3.5.1.4. Souscription d'obligations

Foncière des Murs détient 40,85 % de FDM Management.

Le 17 juillet 2015, la SAS Financière Hope, filiale de FDM Management, a émis un emprunt obligataire non convertible de 10 320 000 obligations de 10 € de valeur nominale chacune.

Foncière des Murs a souscrit à cet emprunt obligataire à hauteur de 42 000 000 €, dont 9 240 000 € sont libérées au 31 décembre 2015.

Cet emprunt est porteur d'un coupon annuel de 5%.

#### 3.5.1.5. Refinancement de la dette

En mai 2015, Foncière des Murs a émis un placement privé de 200 M€, à échéance mai 2023 au taux de 2,218%. Cette émission permet de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financements, de baisse du coût de la dette et d'allongement de sa maturité.

Foncière des Murs a également, au cours du second semestre 2015, renégocié une part importante de ses crédits hypothécaires, pour un montant global d'environ 614 M€. Ces renégociations ont notamment permis un allongement de la maturité, une optimisation des conditions financières ainsi qu'un amortissement partiel (assorti de libérations d'actifs) de ces crédits.

#### 3.5.1.6. Restructuration de la couverture

Au cours de la période, Foncière des Murs a procédé à des annulations et des restructurations de couverture en contrepartie du paiement d'une soulte nette de 39,8 M€, afin d'adapter son profil de couverture aux cessions et refinancements intervenus en 2015.

Suite à l'augmentation de capital et à la baisse de l'utilisation des lignes de crédit au 31 décembre 2014, Foncière des Murs s'était retrouvée provisoirement en position de surcouverture. Une provision d'un montant de 21,5 M€ avait été constatée dans les comptes au 31 décembre 2014. Elle a été reprise à hauteur de 20,6 M€ au 31 décembre 2015.

#### 3.5.1.7. Contrôle fiscal

Foncière des Murs a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2010 et 2011 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2,4 M€. Cette proposition de rectification a été confirmée à la suite des recours hiérarchiques. Elle est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015.

Foncière des Murs a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012, 2013 et 2014, qui a abouti à une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés et la CVAE et générant potentiellement :

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- Un impact financier de 2,2 M€ en principal et en intérêts, portant sur la CVAE sur le même fondement que la proposition de rectification précédente portant sur les exercices 2010 et 2011. Cette proposition de rectification est contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, suite à la modification de l'affectation des résultats des sociétés transparentes et du calcul des charges financières nettes, une réduction des déficits du secteur taxable de 5,6 M € sur un total de 70 M€ a été constatée et un dégrèvement en matière de contribution 3 % de 0,117 M€, obtenu. Ces propositions de rectification ont été acceptées.

### 3.5.2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Foncière des Murs est la société mère du groupe Foncière des Murs qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

Foncière des Murs est consolidée par intégration globale par la société Foncière des Régions.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France. Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC n°2014-03 publié par arrêté du 8 septembre 2014 et aux règlements suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime des SIIC.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

#### 3.5.2.1. 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 et à des titres de participations.

Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation de ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins value latente entre la valeur d'inventaire et la VNC à la clôture de chaque exercice.

Le montant comptabilisé en droit au bail correspond au prix d'acquisition des contrats de crédit-bail par la société Foncière des Murs, augmenté des frais et honoraires liés à cette acquisition.

Selon l'article 39 duodecies 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.

#### 3.5.2.2. Immobilisations corporelles

Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de :

- leur coût d'acquisition incluant les frais et droits de mutation liés à l'achat pour les immeubles acquis postérieurement à l'adoption du régime SIIC ;
- leur coût de production pour les immeubles en réhabilitation : les travaux réalisés sont comptabilisés en immobilisations en cours au fur et à mesure de la réception des factures fournisseurs puis transférés en construction à la réception des procès verbaux de fin de travaux.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire et en fonction de leur durée probable d'utilisation.

#### Méthodologie retenue

##### • 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	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 à 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements	L	10 ans

##### • 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 :

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements extérieurs	L	10 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

- **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.

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 ans
Façades, Ravalement	L	15 ans
Charpente / Couverture	L	30 ans
Menuiseries extérieures	L	20 ans
Menuiseries intérieures	L	20 ans
Plâtrerie / Isolation	L	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 :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	40 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	25 ans
Installations générales et techniques	L	15 ans
Aménagements extérieurs	L	15 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

- **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 :

Détail des constructions	Mode	Durée/ zone urbaine	Durée/ périphérie
Gros œuvre	L	60 ans	40 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans	25 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans	15 ans
Aménagements extérieurs	L	-	15 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans	10 ans

### 3.5.2.3. Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail

Lors de la levée de l'option de crédit-bail, le prix de revient fiscal de l'immeuble est déterminé par l'addition :

- du prix d'acquisition de l'immeuble prévu au contrat ;
- de la réintégration à opérer dans les bénéfices de l'exercice en cours au moment de la levée d'option ;
- du prix d'acquisition du contrat diminué des amortissements dérogatoires antérieurement comptabilisés.

Lorsque les amortissements pratiqués sur la base fiscale sont supérieurs à ceux pratiqués sur la base comptable, il est pratiqué un amortissement dérogatoire correspondant aux constructions, et calculé sur leur durée d'utilisation. Les amortissements dérogatoires constatés avant la levée de l'option sont repris à la clôture d'un exercice dans la mesure où l'amortissement pour dépréciation de l'exercice excède l'annuité fiscalement admise.

Lors de la cession de l'immeuble, les amortissements dérogatoires antérieurement pratiqués sont repris au compte de résultat.

### 3.5.2.4. Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Afin de limiter l'impact des variations conjoncturelles de valeurs d'expertises, les éventuelles dépréciations sont comptabilisées après prise en compte d'un seuil minimal (150 k€), de la durée pendant laquelle la valeur comptable de l'actif est inférieure à sa valeur vénale et de l'appréciation du caractère relatif de la dépréciation. Ainsi, dès que la première des deux conditions suivantes est atteinte, une dépréciation est comptabilisée :

- Ecart négatif entre la Valeur d'Expertise et la Valeur Nette Comptable (VNC) supérieur à 10% de la Valeur Nette Comptable (ce taux est ramené à 6% pour les biens expertisés à + de 30M€) sous condition de dépassement du seuil de 150 k€ ;

Et/ou

- Valeur d'Expertise inférieure à la VNC de façon continue depuis au moins 3 ans, sans condition de pourcentage, et sans condition de dépassement du seuil de 150 k€.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

### 3.5.2.5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus values latentes sur les actifs immobilisés.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

### 3.5.2.6. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance ;
- 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance ;
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

### 3.5.2.7. Frais d'augmentation de capital

La société applique la méthode préférentielle en imputant les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes d'émission. Ces frais sont imputés pour leur montant net d'impôt (selon qu'ils correspondent à des opérations afférentes à un secteur taxable ou SIIC).

### 3.5.2.8. Instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la société utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor).

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'intérêt 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 charges ou en produits financiers 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.

Les soultes nettes liées aux renégociations de contrat de SWAP et les primes payées ou reçues sur les contrats de CAP et de FLOOR sont étalées sur la durée des contrats.

Les soultes payées dans le cadre de l'annulation d'un swap en cours de vie (sans prise de nouvelle couverture) sont enregistrées directement au compte de résultat financier.

### 3.5.2.9. Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ; un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

### 3.5.2.10. Provisions pour risques et charges financières

Selon l'évolution des taux d'intérêts en fin d'exercice, une provision pour risques et charges financières sur les instruments financiers (Swap, Cap et Floor) peut être enregistrée à la clôture lorsqu'elle correspond à la valorisation de la sur-couverture (Instruments financiers sans position symétrique et instruments financiers couvrant des dettes de filiales sans convention de refacturation).



### 3.5.2.11. Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts bancaires, d'un emprunt obligataire, d'un placement privé et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

### 3.5.1.12. Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt.

### 3.5.2.13. Chiffre d'affaires

Le quittance est trimestriel d'avance ou à terme échu.

Le chiffre d'affaires de l'exercice correspond au quittance des loyers sur la période.

Pour les hôtels gérés par le groupe AccorHotels, ce quittance est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée à chaque clôture.

### 3.5.2.14. Impôts sur les Bénéfices

Foncière des Murs est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005. A ce titre, son activité de location immobilière et ses produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés mais ses autres activités éventuelles restent soumises à l'IS.

Le régime SIIC permet l'exonération :

- des revenus provenant de la location d'immeubles ;
- des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées ;
- des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95 % du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 60 % des plus values de cession d'immeuble et part de filiales ayant opté doit être distribué avant la fin du 2<sup>ème</sup> exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu, le coefficient de distribution qui lui correspond, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Le Groupe a opté pour la comptabilisation du CICE en minoration de la masse salariale à l'exception de crédit d'impôt remontant des sociétés transparentes.

Le CICE est utilisé afin de financer la formation et le développement de l'activité de Foncière des Murs. Il n'est pas utilisé pour financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni augmenter les rémunérations des personnes exerçant des fonctions de direction dans l'entreprise.

### 3.5.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

#### 3.5.3.1. Actif Immobilisé

##### Variation des valeurs brutes

K€	Note	Valeurs brutes au 31-déc.-14	Augmentations		Diminutions	Valeurs brutes au 31-déc.-15
			Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	3.5.3.1.1	<b>13 825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 237</b>	<b>5 588</b>
- Fonds commercial (Droit au bail des Hôtels)		8 175	0	0	8 175	0
- Mali technique		5 650	0	0	62	5 588
<b>Immobilisations corporelles</b>	3.5.3.1.1	<b>1 440 628</b>	<b>11 261</b>	<b>0</b>	<b>24 152</b>	<b>1 427 737</b>
- Terrains		409 445	2	210	3 761	405 896
- Constructions		1 018 273	0	12 476	20 391	1 010 358
- Autres immobilisations corporelles		8	0	0	0	8
- Immobilisations en cours		12 902	11 259	-12 686	0	11 475
<b>Immobilisations financières</b>		<b>690 891</b>	<b>280 668</b>	<b>0</b>	<b>102 396</b>	<b>869 163</b>
- Titres de participations	3.5.3.1.2	290 104	24 124	0	1	314 227
- Prêts	3.5.3.1.3	400 610	213 532	0	101 408	512 734
- Titres immobilisés	3.5.3.1.4	151	43 012	0	982	42 181
- Autres immobilisations financières		26	0	0	5	21
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>2 145 344</b>	<b>291 929</b>	<b>-</b>	<b>134 785</b>	<b>2 302 488</b>

#### 3.5.3.1.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Au 31 décembre 2014, les immobilisations incorporelles correspondaient au droit au bail de l'hôtel Biarritz, aux malis techniques consécutifs aux 5 sociétés tupées dans Foncière des Murs fin novembre 2005 et à ceux consécutifs aux fusions et TUP réalisées en 2013.

La diminution de 8 175 K€ correspond à hauteur de 8 157 K€ à la sortie du droit au bail du Sofitel Biarritz suite à sa cession du 7 décembre 2015 et à 18 K€ qui correspond au droit au bail de l'Ibis La Rochelle régularisé en charges exceptionnelles puisque l'immeuble a été cédé antérieurement.

La diminution des malis techniques s'explique par les opérations suivantes :

Sociétés	Valeur du mali technique ( K€ )
Cession Les Ophéliades Courbevoie	62
<b>Total diminution suite cessions d'actifs</b>	<b>62</b>

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- à la réalisation des travaux :
  - AccorHotels ( taux d'effort ) pour un montant de 1 677 K€
  - VEFA ( B&B Romainville et Torcy) pour un montant de 8 271K€
  - Quick pour un montant de 588 K€
  - Jardiland pour un montant de -225 K€ (régularisation d'immobilisations en charges)
  - Korian pour un montant de 948 K€
- à la sortie des immobilisations :
  - pour 20 568 K€ liée à la cession de six actifs
  - à la mise aux rebuts de certains composants pour 3 584 K€

#### 3.5.3.1.2. Variation des titres de participations

La variation des titres de participation s'explique principalement par la participation de Foncière des Murs dans les augmentations de capital de FDM Management pour 19 462 K€ et dans la constitution de la SCI Porte Dorée et son augmentation de capital pour 4 661 K€.

## 3.5.3.1.3. Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	k€
Prêts aux filiales	500 104
Intérêts courus sur prêts	12 190
Intérêts courus sur sw ap	440
Prêts au personnel	0
<b>Total</b>	<b>512 734</b>

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

K€	Capital restant dû au 31/12/2015	Intérêts courus au 31/12/2015	Capital restant dû au 31/12/2014
Murdelix (1)	204 109	9 788	139 679
Foncière Otello	179 249	602	182 766
B&B Invest Lux 4 (2)	36 580	1 350	8 280
MO Lux (3)	19 772	3	0
OPCI B2 Hotel Invest	16 064	299	16 064
B&B Invest Lux 3	11 370	2	11 870
B&B Invest Lux 2	10 050	1	10 550
B&B Invest Lux 1	9 265	1	9 765
Iris Holding France	6 745	141	6 745
Hotel 37 René Clair	3 700	0	5 700
SCI Porte Dorée (4)	3 200	3	0
SCI Le Chesnay	0	0	350
<b>Total</b>	<b>500 104</b>	<b>12 190</b>	<b>391 769</b>

- (1) la principale variation par rapport au 31 décembre 2014 est due à la signature de trois nouveaux prêts en 2015 pour un total de 133 831 K€ et à une diminution due à une compensation en compte-courant de 69 401 K€. Ces prêts sont rémunérés au taux de 5 % l'an et sont consentis sur une durée de sept ans.
- (2) L'augmentation de 28 300 K€ correspond aux tirages successifs du prêt signé initialement le 7 décembre 2013. Un avenant a été signé le 25 novembre 2015 pour augmenter le montant maximum à emprunter à 50 000 K€.
- (3) Le 23 janvier 2015, un contrat de prêt a été signé avec MO Lux 1 pour un montant de 35 572 K€. Ce prêt est consenti pour une durée de sept ans, au taux de 5 % l'an. Ce prêt a été remboursé partiellement pour 15 800 K€ en juillet 2015.
- (4) Un nouveau prêt a été également signé avec la SCI Porte Dorée conclu le 18 décembre 2015 pour un montant maximum de 4 661 K€ pour une durée de sept ans au taux nominal de 2.8 % sous réserve qu'il soit inférieur au taux fiscalement déductible.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 12/2017 au plus tôt à 12/2023 au plus tard est stipulée dans l'acte.

## 3.5.3.1.4. Détail des autres titres immobilisés

K€	31-déc.-14	Augmentation	Diminution	31-déc.-15
Obligations (1)	0	42 000	0	42 000
Intérêts courus titres immobilisés	0	120	0	120
Actions propres (2)	151	892	982	61
<b>Total</b>	<b>151</b>	<b>43 012</b>	<b>982</b>	<b>42 181</b>

- (1) La SAS Financière Hope, filiale de FDM Management, a émis un emprunt obligataire non convertible le 17 juillet 2015 par l'émission de 10 320 000 obligations de 10 € de valeur nominale chacune au taux nominal annuel de 5 % et à échéance du 31 décembre 2024. Foncière des Murs a souscrit 4 200 000 obligations à 10 € de valeur nominale soit un total de 42 000 000 €. Ces obligations sont libérées à hauteur de 9 240 000 € au 31 décembre 2015.
- (2) Au 31 décembre 2015, la société détenait 2 661 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité soit un montant global de 61 K€.

**Variation des amortissements et dépréciations**

Le tableau des amortissements et dépréciations est présenté ci-après :

K€	Note	31-déc.-14	Augmentations		Diminutions	31-déc.-15
			Dotations	Transferts	Cessions et autres sorties	
<b>Dépréciation des immobilisations incorporelles</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
- Concessions, Logiciels		0	0	0	0	0
- Fonds commercial		0	0	0	0	0
<b>Amort.et dépréciation des immobilisations corporelles</b>		<b>322 188</b>	<b>44 406</b>	<b>0</b>	<b>7 494</b>	<b>359 100</b>
- Agencements et Aménagements terrains		0	0	0	0	0
- Constructions		321 588	41 168	0	7 494	355 262
- Autres immobilisations corporelles		2	1	0	0	3
- Dépréciation / terrains et construction	3.5.3.15	598	3 237	0	0	3 835
<b>Dépréciations immobilisations financières</b>		<b>4 106</b>	<b>215</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>4 316</b>
- Participations	3.5.3.16	4 106	215	0	5	4 316
- Prêt		0	0	0	0	0
- Titres immobilisés		0	0	0	0	0
- Actions Propres		0	0	0	0	0
<b>TOTAL AMORT. ET DEPRECIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>326 294</b>	<b>44 621</b>	<b>0</b>	<b>7 499</b>	<b>363 416</b>

**3.5.3.1.5. Détail des dépréciations des actifs**

Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers :

K€	31-déc.-14	Dotations	Reprises	31-déc.-15
Jardiland Albi	3	324	0	327
Jardiland Blois	472	567	0	1 039
Jardiland Chateaudun	123	197	0	320
Jardiland Montceau Mines	0	218	0	218
Quick Roques	0	1 201	0	1 201
Quick pau	0	730	0	730
<b>Total</b>	<b>598</b>	<b>3 237</b>	<b>0</b>	<b>3 835</b>

**3.5.3.1.6. Détail des dépréciations de titres de participations**

Les dépréciations des titres sont comptabilisées pour prendre en compte la situation nette réévaluée des filiales inférieure à la valeur des titres.

K€	31-déc.-14	Dotations	Reprises	31-déc.-15
Beni Stabili Hotel	2 400	0	0	2 400
SCI Porte Dorée	0	215	0	215
Foncière Manon	38	0	5	33
SCI Actifoncier	1 668	0	0	1 668
<b>Total</b>	<b>4 106</b>	<b>215</b>	<b>5</b>	<b>4 316</b>

**3.5.3.1.7. Détail des dépréciations des prêts et comptes courants**

Comptes courants et dépréciations (K€)	Dépréciations 31-déc.-14	Dotations	Reprises	Dépréciations 31-déc.-15
Beni Stabili Hotel	8 480	0	0	8 480
SCI Actifoncier	744	0	629	115
<b>Dépréciations sur Comptes Courants</b>	<b>9 224</b>	<b>0</b>	<b>629</b>	<b>8 595</b>

Les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances.

## 3.5.3.2. Actif Circulant

## 3.5.3.2.1. Ventilation des créances par échéance

Le solde de la créance au 31/12/2015 de 4 474 K€ correspond aux créances non encore exigibles.

K€	Montant brut au 31-déc.-15	Part à moins de 1 an	Montant brut au 31-déc.-14
Créances clients et comptes rattachés (1)	4 474	4 474	4 793
Comptes courants	41 011	41 011	39 691
Autres créances	1 937	1 937	1 799
<i>Créances diverses</i>	1 137	1 137	1 016
<i>Créances de TVA</i>	800	800	783
<b>Total</b>	<b>47 422</b>	<b>47 422</b>	<b>46 283</b>
(1) dont charges récupérables sur les locataires	291	291	120
dont facture à établir	635	635	446

## 3.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

K€	Valeur brute au 31-déc.-14	Acquisitions	Cessions	Valeur brute au 31-déc.-15
V.M.P.	54	0	0	54
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>

O.P.C.V.M de trésorerie dont la maturité est de moins de 3 mois.

## 3.5.3.2.3. Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc.-15	Valeur brute au 31-déc.-14
Charges d'exploitation constatées d'avance:	265	344
<i>s/ Locations</i>	47	94
<i>s/ Charges externes et autres</i>	218	250
Charges financières constatées d'avance :	12 827	8 108
<i>s/ renégociation de soultes</i>	12 827	8 108
<b>Total Charges Constatées d'Avances</b>	<b>13 092</b>	<b>8 452</b>
Charges à répartir	13 723	17 179
<i>s/ Frais d'émission d'emprunts</i>	13 723	17 179
<b>Total</b>	<b>26 815</b>	<b>25 631</b>

## 3.5.3.2.4. Produits à recevoir

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
Autres immobilisations financières ( intérêts courus sur prêts)	12 750	8 842
Clients et comptes rattachés ( facture à établir )	635	567
Autres créances	433	484
<b>Total</b>	<b>13 818</b>	<b>9 893</b>

## 3.5.3.3. Capitaux Propres

Au 31 décembre 2015, le capital social est composé de 74 103 963 actions, toute de même catégorie, au nominal de 4€ soit 296 415 852 €.

Au 31 décembre 2015, la société détient 2 661 actions propres.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	31-déc.-14	Augmentation	Diminution			31-déc.-15
		Augmentation de l'exercice	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	Virements poste à poste	
<i>Capital social</i>	296 416	0	0	0	0	296 416
<i>Prime d'émission</i>	607 148	0	0	77 541	0	529 607
<i>Réserve légale</i>	29 642	0	0	0	0	29 642
<i>Report à nouveau</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Affectation du résultat de 2014</i>	37 818	0	0	37 818	0	0
<i>Résultat de l'exercice 2015</i>		39 512	0	0	0	39 512
<i>Provisions réglementées</i>	10 389	252	2 955	0	0	7 686
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>981 413</b>	<b>39 764</b>	<b>2 955</b>	<b>115 359</b>	<b>0</b>	<b>902 863</b>

**Affectation du résultat de l'exercice précédent**

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 10 avril 2015 a affecté le résultat de l'exercice précédent comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende de 1,55 € par action.

K€	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014	37 818
Primes d'émission	77 541
Report à Nouveau	0
<b>Total à affecter</b>	<b>115 359</b>
Réserve Légale	0
Dividendes mis en paiement	115 359
Report à Nouveau	0
<b>Total affecté</b>	<b>115 359</b>

**Provisions réglementées**

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. Suite à la cession du Sofitel Biarritz, les amortissements dérogatoires de 2 335 K€ ont été repris au résultat.

**3.5.3.4. Provisions pour risques et charges**

K€	Note	31-déc.-14	Augmentation		Diminution		31-déc.-15
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
<b>Provisions pour risques</b>	<b>3.5.3.4.1</b>	<b>21 593</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>20 594</b>	<b>0</b>	<b>1 020</b>
<i>Provisions pour surcouverture</i>		21 450	0	0	20 594	0	856
<i>Provisions liées à des participations</i>		143	0	21	0	0	164
<b>Provisions pour charges</b>		<b>28</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36</b>
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	3.5.3.4.2	17	0	5	0	0	22
<i>Médaille du travail</i>		11	0	3	0	0	14
<b>Total</b>		<b>21 621</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>20 594</b>	<b>0</b>	<b>1 056</b>

**3.5.3.4.1. Provisions pour risque**

Suite à l'augmentation de capital et à la baisse de l'utilisation des lignes de crédit, Foncière des Murs s'était retrouvée provisoirement en position de surcouverture au 31 décembre 2014. Une provision pour surcouverture d'un montant de 21 450 K€ avait été constatée au 31 décembre 2014, elle a été reprise à hauteur de 20 594 K€ au 31 décembre 2015.

La provision liée à des participations a pour objet de couvrir la situation nette négative de Beni Stabili Hotel.

## 3.5.3.4.2. Indemnités de Fin de Carrière

Foncière des Murs applique à compter de l'exercice 2013 la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS19R.

En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, Foncière des Murs a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail :

Paramètres	31-déc.-15	31-déc.-14
Taux d'actualisation	1,35%	1,63%
Taux annuel d'inflation	-	-
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales ( IFC uniquement )	47,82%	49,72%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	12,17% ( 20 ans )	10,92% ( 20 ans )
	12,17% ( 30 ans )	10,92% ( 30 ans )
	12,17% ( 40 ans )	10,92% ( 40 ans )
	0 % ( 50 ans )	0 % ( 50 ans )
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

## 3.5.3.5. Dettes

K€	Notes	31-déc.-15	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-14
Emprunt Obligataire	3.5.3.5.1	443 448	4 395	0	439 053	243 686
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.5.3.5.2	583 850	26 373	30 437	527 040	698 829
Emprunts, dettes financières diverses	3.5.3.5.3	38 211	38 211	0	0	21 581
Avances et acomptes		946	946	0	0	111
Fournisseurs et comptes rattachés		792	792	0	0	877
Dettes fiscales et sociales	3.5.3.5.4	1 259	1 259	0	0	1 172
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5.3.5.5	34 378	34 378	0	0	4 221
Autres dettes		10	10	0	0	1 387
Produits constatés d'avance		32	32	0	0	0
<b>Total réalisé</b>		<b>1 102 926</b>	<b>106 396</b>	<b>30 437</b>	<b>966 093</b>	<b>971 864</b>

## 3.5.3.5.1. Emprunt obligataire non convertible

## Emprunt obligataire

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire sont :

<i>date d'émission</i>	16-nov-12
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	255
<i>remboursement partiel</i>	15
<i>valeur nominale après remboursement partiel</i>	240
<i>Taux nominal</i>	2,754%
<i>Date d'échéance</i>	16-nov-21

Le solde de l'emprunt obligataire suite aux cessions intervenus en 2015 est de 240 818 K€, qui correspond aux intérêts courus pour 842 K€ et au capital restant dû pour 239 976 K€.

**Placement privé**

Ce placement privé a été souscrit le 29 mai 2015 par Foncière des Murs. Il n'est assorti d'aucune surt   et a comme caractéristiques :

<i>date d'émission</i>	29-mai-15
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	200
<i>remboursement partiel</i>	0
<i>valeur nominale après remboursement partiel</i>	200
<i>Taux nominal</i>	2,218%
<i>Date d'échéance</i>	29-mai-23

Le solde du placement privé est de 202 630 K  , qui correspond aux intérêts courus pour 2 630 K   et au capital restant dû pour 200 000 K  .

**3.5.3.5.2. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit**

Ci-dessous est présenté le tableau de variation de la dette bancaire :

K��	31-déc.-14	Augmentation	Diminution	31-déc.-15
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</i>	690 272	182 398	307 618	565 052
<i>Intérêts courus</i>	277	200	277	200
<i>Concours bancaires</i>	8 280	10 318	0	18 598
<b>Total</b>	<b>698 829</b>	<b>192 916</b>	<b>307 895</b>	<b>583 850</b>

**3.5.3.5.3. Emprunts et dettes financières diverses**

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés de :

- Dépôts de garanties pour 434 K  
- Comptes courants créditeurs pour 37 777 K  

**3.5.3.5.4. Dettes fiscales et sociales**

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

- TVA pour 304 K  
- Personnel – Charges à payer pour 319 K  
- Charges sociales/salaires pour 431 K  
- Charges fiscales pour 5 K  
- Etat Impôt à payer pour 200 K  

**3.5.3.5.5. Dettes sur immobilisations**

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

- Obligations Financière Hope SAS non libérées pour 32 760 K  
- FNP sur les travaux Quick pour 85 K  
- FNP sur les travaux taux d'effort AccorHotels pour 646 K  
- FNP VEFA B&B Torcy pour 732 K  
- FNP autres travaux pour 112 K  
- Fournisseurs Retenue de garantie pour 37 K  
- Fournisseurs d'immobilisation pour 7 K  



## 3.5.3.5.6. Covenants bancaires

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013) - valeur nominale REF I	Foncière des Murs	≤ 60%	respecté
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Foncière des Murs	< 60%	respecté
208 M€ (2014) - valeur nominale REF III	Foncière des Murs	< 60%	respecté
240 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Foncière des Murs	≤ 65%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Foncière des Murs	< 60%	respecté

ICR Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013) - valeur nominale REF I	Foncière des Murs	> 200%	respecté
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Foncière des Murs	> 200%	respecté
208 M€ (2014) - valeur nominale REF III	Foncière des Murs	> 200%	respecté
240 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Foncière des Murs	≥ 200%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Foncière des Murs	> 200%	respecté

Au 31 décembre 2015, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés : LTV < 60 % (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65 %), ICR > 200 %.

## 3.5.3.5.7. Comptes de charges à payer

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	3 661	1 393
<i>Factures non parvenues</i>	2 332	4 579
<i>Autres dettes</i>	0	1 152
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	712	741
<i>Intérêts courus sur concours bancaires courants</i>	11	12
<b>Total</b>	<b>6 716</b>	<b>7 877</b>

## 3.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable 2015 s'établit à + 39 512 K€ contre un bénéfice de 37 818 K€ en 2014.

## 3.5.4.1. Résultat Exploitation

## 3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Recettes locatives</b>	<b>104 764</b>	<b>105 777</b>
Loyers du secteur de santé	13 253	14 266
Loyers du secteur Hôtellerie	54 576	54 769
Loyers du secteur Commerce d'exploitation	36 935	36 742
<b>Prestations de services (1)</b>	<b>19 176</b>	<b>16 077</b>
<b>Total</b>	<b>123 940</b>	<b>121 854</b>

(1) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales.

L'augmentation des prestations de service est liée principalement à la signature en 2015 de nouvelles conventions d'asset management et à l'augmentation des facturations aux filiales des conventions existantes suite à l'augmentation du montant des charges de 2015 par rapport à celles de 2014. Des refacturations ponctuelles viennent également augmenter les prestations groupes (refacturation de frais financiers aux filiales étrangères).

## 3.5.4.1.2. Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent :

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Reprises provisions pour risques et charges d'exploitations</b>	<b>0</b>	<b>29</b>
<b>Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles</b>	<b>20</b>	<b>177</b>
<b>Transfert de charges</b>	<b>4 057</b>	<b>3 692</b>
Frais d'émission d'emprunt	3 822	3 692
Indemnité travaux Jardiland Caen	233	0
Charges de personnel	2	0
<b>Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges</b>	<b>4 077</b>	<b>3 898</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Le poste transfert de charges est impacté par le transfert en charge à répartir des frais d'émission d'emprunt relatifs aux financements mis en place sur l'exercice et initialement reconnus en charge externe.

### 3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<i>Autres achats et charges externes</i>	16 945	15 523
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	11 436	10 699
<i>Frais de personnel</i>	1 807	1 579
<i>Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1)</i>	51 692	47 963
<i>Autres charges d'exploitation</i>	40	53
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>81 920</b>	<b>75 817</b>

(1) Détail du poste dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :

K€	31-déc.-15	31-déc.-14
<i>Amortissements immeubles d'exploitation &amp; incorporelles</i>	0	0
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	41 149	42 989
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	1	1
<i>Charges à répartir</i>	7 278	4 973
<b>Sous-total dotations aux amortissements</b>	<b>48 428</b>	<b>47 963</b>
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	0	0
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	3 256	0
<i>Provisions pour charges</i>	8	0
<b>Sous-total dotations dépréciations et provisions</b>	<b>3 264</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>51 692</b>	<b>47 963</b>

Les dépréciations d'immobilisation sont impactées par la baisse de valeur des actifs Quick et Jardiland.

### 3.5.4.2. Résultat Financier

K€	Note	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Produits financiers de participations</b>		<b>26 820</b>	<b>39 345</b>
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	3.5.4.2.1	26 820	39 345
<b>Prêts et autres produits assimilés</b>		<b>21 934</b>	<b>17 301</b>
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		21 814	17 301
<i>Revenus des autres prêts</i>		120	0
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>		<b>10 309</b>	<b>17 569</b>
<i>Revenus placements à terme</i>		0	47
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		228	248
<i>Produits sur SWAP</i>		9 920	4 076
<i>Autres produits</i>		161	1 046
<i>Bonis de Fusion</i>		0	12 152
<b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	3.5.4.2.2	<b>21 229</b>	<b>363</b>
<i>Reprises de provisions R&amp;C financiers (1)</i>		20 594	0
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières</i>		635	271
<i>Transferts de charges financières</i>		0	92
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>80 292</b>	<b>74 578</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>		<b>235</b>	<b>23 881</b>
<i>Provisions pour risques financiers</i>		21	22 213
<i>Provisions sur immobilisations financières</i>		214	1 668
<i>Autres provisions financières</i>		0	0
<b>Intérêts et charges assimilées</b>		<b>93 961</b>	<b>80 274</b>
<i>Intérêts des emprunts</i>		44 787	48 578
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		353	366
<i>Soulttes couverture</i>		41 694	28 597
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		7 127	2 733
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>		<b>94 196</b>	<b>104 155</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-13 904</b>	<b>-29 577</b>

(1) La reprise de provisions pour R&C financiers correspond à la reprise de provision pour surcouverture. En effet, suite aux refinancements intervenus, cette provision est devenue sans objet.

## 3.5.4.2.1. Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

SOCIETES DISTRIBUTRICES (en K€)	Dividendes reçus en 2015	Dividendes reçus en 2014
<b>Total</b>		
<i>OPCI B2 Hotel Invest</i>	11 531	11 313
<i>Foncière Ulysse</i>	7 331	0
<i>OPCI Iris Invest 2010</i>	1 381	1 363
<i>SCI René clair</i>	1 283	838
<i>OPCI Camp invest</i>	1 116	1 104
<i>SCI Marcq en Baroeuil</i>	1 096	0
<i>SCI Dahlia</i>	761	761
<i>SNC Foncière Otello</i>	727	21 924
<i>SNC FDM Gestion Immobilière</i>	659	0
<i>SCI Le Chesnay</i>	611	0
<i>SAS Iris holding France</i>	324	648
<i>SCI Kérinou</i>	0	219
<i>SCI Actifoncier</i>	0	365
<i>Sci Nouvelle Lacedepe</i>	0	810
	<b>26 820</b>	<b>39 345</b>

## 3.5.4.2.2. Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

K€	31-déc.-15
<b>Transfert de charges financières</b>	<b>0</b>
<i>Intérêts sur emprunts</i>	0
<b>Reprise de provisions</b>	<b>21 229</b>
<i>Provision pour dépréciation des titres</i>	635
<i>Provision pour surcouverture</i>	20 594
<b>Total de reprises de provisions et transferts de charges</b>	<b>21 229</b>

## 3.5.4.3. Résultat Exceptionnel

Produits (K€)	31-déc.-15	31-déc.-14	Charges (K€)	31-déc.-15	31-déc.-14
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>3</b>	<b>191</b>	<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>159</b>	<b>30</b>
<i>Produits divers</i>	3	191	<i>Charges diverses</i>	159	30
<b>Produits sur opérations en capital</b>	<b>30 187</b>	<b>82 397</b>	<b>Charges sur opérations en capital</b>	<b>25 529</b>	<b>64 836</b>
<i>Produits sur cessions de constructions (1)</i>	29 913	82 154	<i>Valeur comptable des constructions cédées</i>	15 456	56 354
<i>Immobilisations à titre gratuit</i>	0	0	<i>VNC des sorties de composant</i>	1 498	2 116
<i>Régularisation creances client</i>	0	0	<i>VNC immobilisations incorporelles</i>	8 219	6 123
<i>Produits sur cessions de titres (2)</i>	15	18	<i>Valeur comptable des titres cédés</i>	2	24
<i>Produits exceptionnels divers</i>	259	225	<i>Charges exceptionnelles</i>	354	219
<b>Reprises sur provisions</b>	<b>2 955</b>	<b>365</b>	<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>272</b>	<b>608</b>
<i>Reprise d'amortissements dérogatoires (3)</i>	2 955	365	<i>Amortissements dérogatoires</i>	253	573
<i>Provisions pour impôts</i>	0	0	<i>Dotations aux amortissements</i>	19	35
<i>Provisions pour impôts latents</i>				0	0
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>33 145</b>	<b>82 953</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>25 960</b>	<b>65 474</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>7 185</b>	<b>17 479</b>			

(1) Pour le détail des cessions d'actif, se reporter au paragraphe 3.5.1.2 « cessions actifs immobilisés ».

(2) les produits et charges exceptionnelles correspondent aux cessions d'actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité.

(3) dont la reprise d'amortissements dérogatoires de 2 335 K€ concernant la cession du contrat de crédit-bail de l'hôtel situé à Biarritz.

## 3.5.4.4. Impôts sur les Bénéfices

La diminution de la charge d'impôt de 117 K€ correspond au dégrèvement sur la contribution 3 % de l'exercice 2013 calculé suite au contrôle fiscal des exercices 2012-2013-2014.

## 3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2015 à 69 332 760 €. Il tient compte de la réduction des déficits taxables de 5 606 131 € suite au contrôle fiscal des années 2012-2013-2014.

## 3.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

## 3.5.5.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	31-déc. 15	31-déc. 14
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>	<b>8,4</b>	<b>6,6</b>
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (1)	8,4	0,0
Engagements de conservation (article 210 E) - Valeur d'expertise des actifs concernés	0,0	6,6
<b>Engagements liés au financement</b>	<b>805,0</b>	<b>951,5</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées) (2)	805,0	951,5
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>	<b>336,5</b>	<b>466,3</b>
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>	<b>1,0</b>	<b>451,1</b>
- Travaux restant à engager immeubles en développement (3)	1,0	9,3
- Engagement d'acquisition	0,0	441,8
<b>Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>	<b>16,4</b>	<b>12,1</b>
- Travaux restant à engager immeubles de placement (4)	16,4	12,1
<b>Engagements liés aux cessions d'actifs</b>	<b>319,1</b>	<b>3,1</b>
Promesses de ventes d'actifs données	319,1	3,1

(1) Foncière des Murs s'est engagé à participer à l'augmentation de capital de sa filiale FDM Management à hauteur de 8,4 M€.

(2) Les emprunts auprès des établissements bancaires (hors concours bancaires courants) et l'emprunt obligataire (hors placement privé) sont assortis de garanties financières.

## (3) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement (2015)

M€	Montant des travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Vefa Torcy	7,1	6,1	1,0	T1-2016
<b>Total</b>	<b>7,1</b>	<b>6,1</b>	<b>1,0</b>	

## (4) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement (2015)

M€	Montant des travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels AccorHotels	10,0	0,0	10	2016-2018
Clinique maison de santé de Bellevue-Meudon	6,0	0,0	6	T1-2017
Korian Artémis-Changé	0,4	0,0	0,4	T4-2016
<b>Total</b>	<b>16,4</b>	<b>0,0</b>	<b>16,4</b>	

\* le montant des travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière

## 3.5.5.1.1. Les instruments financiers à terme de type swap

Emprunteur à taux variable, Foncière des Murs est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour éviter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Murs ont fait l'objet de contrat de swap.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swaps :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur
04/10/2004	04/10/2016	sw ap	SOCIETE GENERALE	3,9975%	7 210	-225
16/10/2006	30/12/2021	sw ap	CIC-EST	4,0000%	37 000	-8 178
31/03/2015	29/12/2017	sw ap	SOCIETE GENERALE	0,0660%	75 000	-323
31/03/2015	31/03/2025	sw ap	HSBC	0,6925%	70 000	552
31/03/2015	30/06/2016	sw ap	BNP	0,0575%	100 000	-109
29/01/2016	31/03/2025	sw ap	CM-CIC	0,7000%	20 000	158
30/09/2010	31/12/2020	sw ap	NATIXIS	3,3500%	75 000	-11 948
31/03/2011	30/09/2019	sw ap	NATIXIS	3,8000%	50 000	-5 084
31/03/2015	31/03/2025	sw ap	LCL	0,6390%	20 000	256
30/12/2011	31/12/2020	sw ap	CM-CIC	3,6800%	70 000	-12 319
29/12/2006	31/12/2021	sw ap	NATIXIS	4,0000%	67 500	-14 925
31/03/2014	29/12/2023	sw ap	SOCIETE GENERALE	2,0700%	30 000	-3 466
31/03/2014	29/12/2023	sw ap	SOCIETE GENERALE	2,0400%	50 000	-5 656
31/12/2014	30/12/2022	sw ap	CM-CIC	2,7660%	60 000	-9 597
29/01/2016	31/03/2025	sw ap	LCL	0,6950%	35 000	292
31/12/2014	30/12/2022	sw ap	CIC-EST	3,8700%	70 000	-16 620
31/12/2014	31/12/2021	sw ap	LCL	3,8100%	75 000	-15 722
31/12/2014	30/06/2017	sw ap	LCL	4,6300%	100 000	7 281
29/05/2015	29/05/2023	sw ap	HSBC	0,7180%	100 000	491
30/06/2015	30/06/2025	sw ap	CM-CIC	1,8850%	50 000	-5 053
<b>Total</b>					<b>1 161 710</b>	<b>-100 196</b>

### 3.5.5.1.2. Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Murs ont fait l'objet de contrat de caps et floors. Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur
30/06/2008	30/06/2016	tunnel - cap	CIC-EST	4,0000%	60 000	0
31/03/2015	31/03/2022	tunnel - cap	CIC-EST	4,0000%	26 000	200
31/12/2007	29/12/2017	tunnel - cap	BNP	4,8500%	200 000	-679
31/03/2015	31/03/2022	tunnel - cap	HSBC	2,0000%	16 000	123
29/12/2017	28/06/2024	Call Sw option	CIC-EST	2,7500%	50 000	52
29/12/2017	28/06/2024	Put Sw option	CIC-EST	1,9000%	50 000	-3 288
<b>Total</b>					<b>402 000</b>	<b>-3 594</b>

### 3.5.5.2. Engagements reçus

#### 3.5.5.2.1. Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement

Engagements hors bilan reçus en M€	31-déc. 15	31-déc. 14
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>	<b>8,4</b>	<b>0,0</b>
Engagements reçus des opérations spécifiques	8,4	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>	<b>60,3</b>	<b>192,1</b>
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	60,3	192,1
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>	<b>614,5</b>	<b>702,4</b>
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	278,0	236,1
Promesses de vente d'actifs reçues	319,1	3,1
Travaux restant à engager (immobilisations)	17,4	21,4
Engagement d'acquisition (immobilisations)	0,0	441,8

### 3.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

#### 3.5.6.1. Effectif moyen employé au cours de l'exercice et effectif à la fin de l'exercice

	2 015	2 014
<i>Cadres</i>	13	10
<i>Agents de maîtrise</i>	0	1
<b>Total hors apprentis</b>	<b>13</b>	<b>11</b>
<i>Apprentis</i>	1	1
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>12</b>

L'effectif de la société au 31 décembre 2015 s'élève à 14 personnes, dont 13 contrats à durée indéterminée.

#### 3.5.6.2. Rémunération des mandataires sociaux

##### 3.5.6.2.1. Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Foncière des Murs se sont élevés à 36 176 €.

##### 3.5.6.2.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, FDM Gestion a perçu au titre de l'année 2015 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 081 K€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs.

En 2015, Foncière des Murs a versé 500 K€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, FDM Gestion, au titre de l'exercice 2014.

#### 3.5.6.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

#### 3.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées

Postes	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	314 227
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	521 654
Créances clients et comptes rattachés	41 559
Autres créances	0
Emprunts et dettes financières divers LT	0
Emprunts et dettes financières divers CT	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	37 579
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Produits de participations	26 819
Autres produits financiers	22 160
Charges financières	-352

#### 3.5.6.5. Le crédit-bail immobilier

Foncière des Murs ne détient plus de contrats de crédit-bail immobilier.

Le seul contrat de crédit-bail en cours portait sur le SOFITEL Biarritz Miramar. Ce contrat a été vendu le 7 décembre 2015.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.5.6.5.1. Montant des redevances afférentes à l'exercice, montant cumulé des redevances des exercices précédents, redevances restants à payer et prix d'achat résiduel

K€	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 payer à	
Constructions (hôtel acquis le 31 mai 2006)	1 488	16 532	0	0	0	0	16 231
<b>TOTAUX</b>	<b>1 488</b>	<b>16 532</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 231</b>

3.5.6.5.2. Dotations aux amortissements qui auraient été enregistrées au titre de l'exercice clos si les biens avaient été acquis par l'entreprise

K€	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		de l'exercice	cumulées	
Terrains	8 226	0	0	8 226
Constructions	24 678	823	7 889	16 789
<b>TOTAUX</b>	<b>32 904</b>	<b>823</b>	<b>7 889</b>	<b>25 015</b>

3.5.6.6. Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2015  
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

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 Actifoncier	199	-314	100,00	1 667	0	2 137		656	630	0	
SNC Foncière Otello	1	27 161	99,92	33 071	33 071	179 249		21 947	9 038	726	
SNC Hôtel René Clair	6 761	5 038	99,99	9 833	9 833	6 418		1 561	894	1 283	
SCI Maroq en Baroeuil	697	2 903	99,66	2 082	2 082	0		554	411	1 096	
SCI Le Chesnay	177	4 416	98,55	1 804	1 804	0		804	595	611	
SCI Les Mimosas	2	38	100,00	464	464	4		8	7	0	
<b>b) Holding</b>											
SARL Loire	2	45	100,00	86	86	0		0	-8	0	
SAS Foncière Ulysse	1 279	2 628	100,00	4 931	4 931	11 460		0	-288	7 331	
SARL Foncière Manon	105	59	99,90	265	232	0		0	-9	0	
Murdélux	27 053	-1 138	99,95	28 907	28 907	219 746		0	1 316	0	
Beni Stabili Hôtel	3 000	-13 805	80,00	2 400	0	8 610		0	-24	0	Compte courant provisionnée à hauteur de 8 480 K€
FDM Gestion Immobilière	1	258	99,99	1	1	0		4 164	119	659	
OPC B2 Hôtel Invest	316 434	4 071	50,20	145 613	145 613	16 064		0	23 805	11 531	
FDM Management	9 588	37 722	40,85	19 582	19 582	0		0	-628	0	
<b>B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>											
<b>1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>											
<b>a) Locative</b>											
SCI Dahlia	6 038	46 170	20,00	12 076	12 076	0		7 923	40	761	
SCI Porte Dorée	1 864	7 028	50,00	4 661	4 446	3 200		0	-430	0	
<b>b) Holding</b>											
Iris Holding France	9 582	16 650	19,90	6 588	6 588	6 745		0	363	324	
Iris Invest 2010	128 563	7 020	19,90	22 624	22 624	0		0	6 867	1 381	
Camp Invest	85 475	6 103	19,90	17 571	17 571	0		0	5 530	1 116	
<b>II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX</b>											
<b>A. Filiales non reprises au paragraphe 1</b>											
<b>a) Filiales Françaises (ensemble)</b>											
<b>b) Filiales Étrangères (ensemble)</b>											
<b>B. Participations non reprises au paragraphe 1</b>											
<b>a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)</b>											
<b>b) Dans les Sociétés Étrangères (ensemble)</b>											
<b>III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES</b>											
<b>A. Filiales IHI</b>											
<b>a) Filiales Françaises (ensemble)</b>											
<b>b) Filiales Étrangères (ensemble)</b>											
<b>B. Participations IHI</b>											
<b>a) Dans les Sociétés Françaises</b>											
<b>b) Dans les Sociétés Étrangères</b>											

3.5.7. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

### 3.6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

#### Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 œuvre 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

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme précisé dans la note 3.5.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers, le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Comme indiqué dans cette même note de l'annexe, votre société peut être amenée à constituer des dépréciations de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur d'inventaire 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 et nous nous sommes assurés que cette note de l'annexe donne une information appropriée.
- Les titres de participation sont évalués selon les modalités présentées dans la note 3.5.2 « 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 dépréciations constituées et nous nous sommes assurés que cette même note 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 diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris-La Défense, le 9 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG  
et Autres

Gilles Magnan

Jean-Roch Varon

Sophie Duval



### 3.7. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

#### Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **A. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

##### *Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé*

En application de l'article L.226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

##### **Avec les sociétés Cardif Assurance Vie, ACM Vie, Prédica détenant plus de 10 % du capital de votre société**

##### **Pacte d'actionnaires et protocole d'investissement relatifs à la société FDM Management**

Le pacte d'actionnaires et le protocole d'investissement relatifs à la société FDM Management ont été conclus le 4 juin 2015 entre votre société et les sociétés Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel, Predica, Maro Lux SARL, Sogecap et Caisse des Dépôts et Consignation.

Ces conventions ont fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance en date du 10 avril 2015.

Le pacte d'actionnaire régit les relations entre les actionnaires au sein de la société FDM Management, notamment :

- Un engagement d'apports pour chaque membre du pacte ;
- Une interdiction de transférer les titres et les obligations jusqu'au 31 décembre 2018 ou au 31 décembre 2020 selon les membres du pacte ;
- Un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait transférer sa participation et ses obligations à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- Un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.
- La fixation des modalités du prix de sortie.

Il se substitue au pacte conclu le 27 novembre 2014 entre votre société et les sociétés Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel et Maro Lux SARL. L'engagement d'apports de votre société envers FDM Management s'élève à 116 334 k€.

Le protocole d'investissement permet à la société FDM Management de disposer de fonds propres additionnels destinés à une mise en œuvre optimale du partenariat initial créé dans le domaine de l'hôtellerie. Il a pour objet de procéder à différentes acquisitions de murs et fonds de commerce d'hôtels.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, votre société a réalisé des apports pour 61 462 k€ dont 19 462 k€ en fonds propres et 42 000 k€ de souscription à l'emprunt obligataire.

#### **B. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

##### **1. Conventions et engagements approuvés au cours d'exercice antérieurs, dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice**

En application de l'article R. 226-2 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

##### **Avec la société Prédica détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du Conseil de Surveillance**

##### **a. Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Pei**

Cette convention a été conclue le 24 mai 2011 entre votre société et les sociétés Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux et Imefa Cent Vingt-Huit.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Le pacte d'actionnaire régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés Camp Invest et Campeli et notamment :

- Une interdiction de transférer les titres de l'OPCI Camp Invest jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- Un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- Un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.
- La fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

### **b. Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Dahlia**

Cette convention a été conclue le 29 novembre 2011 entre votre société, la société Predica et d'autres sociétés du groupe Crédit Agricole Assurances.

Le pacte d'actionnaire régit les relations entre les actionnaires au sein de la société SCI Holding Dahlia. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

### **c. Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Iris**

Cette convention a été conclue le 6 décembre 2010 entre votre société et la société Predica.

Le pacte d'actionnaire régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés sociétés Iris Holding France et Iris Invest 2010 et notamment :

- Une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la holding jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- Un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- Un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.
- La fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

## **Avec les sociétés Prédica et ACM Vie détenant plus de 10 % du capital de votre société et membres du Conseil de Surveillance**

### **a. Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Angel**

Cette convention a été conclue le 6 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Loire, Foncière Manon, Predica, Pacifica, Crédit Agricole Assurances et ACM Vie.

Le pacte d'actionnaire régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés B2 Hôtel Invest et Foncière B2 Hôtel Invest notamment :

- Une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date de signature du pacte ;
- Un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- Un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée et une clause de rendez-vous.
- La fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

### **b. Contrat de souscription**

Cette convention a été conclue le 14 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Predica, ACM Vie, Serenis Assurances, Assurances du Crédit Mutuel IARD, Assurances du Crédit Mutuel et Aviva Vie.

Par ce contrat de souscription, votre société a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale initiale de 255 000 k€, portant intérêt au taux de 3,682% par an (du 1er janvier 2015 au 15 février 2015) et de 2,754% par an (du 16 février 2015 au 31 décembre 2015) et venant à échéance le 16 novembre 2019. La charge financière correspondant aux souscriptions de Predica et ACM Vie s'élève à 4 941 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## **2. Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé**

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale du 10 avril 2015, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 9 mars 2015.

### **a. Avenant n°3 à la convention de frais de réseau**

Cet avenant à la convention initiale du 5 juin 2009 a été conclu le 12 février 2015 entre votre société et la société Foncière des Régions, qui détient plus de 10% du capital de votre société et qui est membre du conseil de surveillance. Cette convention a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance en date du 11 février 2015.

La rémunération perçue par Foncière des Régions est déterminée en fonction des coûts supportés par cette dernière majorée d'une marge de 5%. Elle est fixée selon une clé de répartition basée sur la valeur du patrimoine de votre société, sauf pour les prestations de services relatives à la gestion des ressources humaines et aux systèmes d'information, pour lesquelles la clé de répartition repose sur les effectifs. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le montant pris en charge par votre société s'élève à 3 526 k€.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Fait à Paris La Défense, le 9 mars 2016

MAZARS

ERNST & YOUNG  
et Autres

Gilles Magnan

Jean-Roch Varon      Sophie Duval

### 3.8. Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016

#### À TITRE ORDINAIRE

##### PREMIERE RÉOLUTION

###### **Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2015**

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 général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve, dans toutes leurs parties, le rapport du Gérant, le rapport du Conseil de Surveillance, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2015, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 39 512 003,12 euros.

L'Assemblée Générale, approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

##### DEUXIEME RÉOLUTION

###### **Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2015**

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 ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2015, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés ainsi que leurs annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2015 qui s'établit à 204 348 k€.

##### TROISIÈME RÉOLUTION

###### **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 le résultat de l'exercice qui s'élève à 39 512 003,12 euros, de la manière suivante :

- 500 000 euros au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice,
- 39 012 003,12 euros à la distribution d'un dividende,
- de procéder à la distribution d'une somme de 75 849 139,53 euros, prélevée sur le poste « Prime d'émission » qui sera ainsi ramené à 453 758 309,05 €.

Chaque action recevra un dividende de 1,55 euros.

Conformément à la loi, les actions qui seront détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende ne donneront pas droit au dividende.

L'Assemblée Générale décide que, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, demeureront affectés au compte « Prime d'émission ».

Le dividende sera mis en paiement le 25 avril 2016.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital au 31 décembre 2015 et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 114 861 142,65 euros. La partie de ce dividende prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre pas droit à l'abattement de 40 %, conformément à l'article 158-3° du Code général des impôts.

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 75 849 139,53 € sur le compte « Prime d'émission » est considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112.1 du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts, hors dividende précipitaire, s'élève à 39 012 003,12 euros.

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

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40 %
2014	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2013	64 223 435	1,55 €	0 €	1,55 €
2012	64 223 435	1,50 €	0,23 €	1,27 €

**QUATRIEME RESOLUTION****Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport 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 2015.

**CINQUIEME RESOLUTION****Ratification de la cooptation de la société FDR PARTICIPATIONS en qualité de membre du Conseil de surveillance**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, ratifie la cooptation par le Conseil de Surveillance réuni le 18 novembre 2015 de la société FDR PARTICIPATIONS en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de la société GFR BLERIOT, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, 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 2016.

**SIXIEME RESOLUTION****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, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, après avoir constaté que le mandat du cabinet Mazars, Commissaire aux comptes titulaire, arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat du cabinet Mazars en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices qui prendra fin 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 2021.

**SEPTIEME RESOLUTION****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, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, après avoir constaté que le mandat de M. Cyrille Brouard Commissaire aux comptes suppléant arrive à son terme à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de M. Cyrille Brouard, en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices qui prendra fin 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 2021.

**HUITIEME RESOLUTION****Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport du Conseil de surveillance et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la Société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2° et 3° du Règlement européen n° 2273/2003/CE. Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, et (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation.

Le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devra pas excéder trente euros (30 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'Assemblée Générale décide de déléguer au Gérant, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster les prix d'achat et de vente susvisés afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à deux cent millions d'euros (200 000 000 €).

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Gérant de la Société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

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

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement,

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Gérant ou la personne agissant sur la délégation du Gérant appréciera ;

- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale de la 10<sup>ème</sup> résolution ci-dessous ;
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché ;
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;
- établir tous documents notamment d'information ;
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée Générale prend acte que dans l'hypothèse où le Gérant viendrait à utiliser la présente autorisation, le Gérant en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### NEUVIEME RESOLUTION

#### ***Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfiques, ou primes***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Gérant :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 ;
- délègue au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de trente-deux millions trois cent mille euros (32 300 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 11<sup>ème</sup> à 16<sup>ème</sup> résolutions ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Gérant aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;
  - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
  - (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
  - (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
  - (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

**DIXIEME RESOLUTION****Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale, les actions acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 8ème résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée ; et
- autorise le Gérant à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Primes d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélatrice des statuts de la Société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

**ONZIEME RESOLUTION****Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cent quarante huit millions d'euros (148 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 12ème à 16ème résolutions ne pourra excéder cent quarante huit millions d'euros (148 000 000 €), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme autres que celles visées par les 9ème et 17ème résolutions ;
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 12ème à 16ème résolutions ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

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

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

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

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

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

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

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

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;



## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

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

### DOUZIEME RESOLUTION

#### ***Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce et de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par une offre visée à l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société existants ou à émettre ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres de capital supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux éventuelles stipulations contractuelles applicables. Il est précisé (i) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 13ème à 16ème résolutions ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €) et (ii) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 11ème et 13ème à 16ème résolutions ne pourra excéder cent quarante huit millions d'euros (148 000 000 €), plafond global de l'ensemble de ces augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 11ème résolution ;
- décide en outre que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 11ème, et 13ème à 16ème résolutions, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

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

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées aux (i) personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers, (ii) aux investisseurs qualifiés et/ou (iii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'Assemblée Générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière des Murs sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant de la souscription sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.



## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

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

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

### TREIZIEME RÉOLUTION

#### ***Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé (i) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 12<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> à 16<sup>ème</sup> résolutions ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €) et (ii) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> à 16<sup>ème</sup> résolutions ne pourra excéder cent quarante huit millions d'euros (148 000 000 €), plafond global de l'ensemble de ces augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 11<sup>ème</sup> résolution ;
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> à 16<sup>ème</sup> résolutions, ne pourra excéder un montant d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

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

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation. Toutefois, le Gérant, en application de l'article L. 225-135, 5<sup>ème</sup> alinéa, du Code de commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'Assemblée Générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière des Murs sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou d'autres valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

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

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

### QUATORZIEME RÉOLUTION

**Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 ;
- autorise le Gérant à décider, pour chacune des émissions décidées en application des 11<sup>ème</sup> à 13<sup>ème</sup> résolutions, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans la limite du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale.

### QUINZIEME RÉOLUTION

**Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 et aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, la compétence pour décider, sur le rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2ème alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société. Il est précisé (i) que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation et des 12ème à 14ème et 16ème résolutions ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €) et (ii) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 11ème à 14ème et 16ème résolutions ne pourra excéder cent quarante huit millions d'euros (148 000 000 €), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 11ème résolution ; et
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances pouvant être émis au titre de la présente résolution. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 11ème à 14ème et 16ème résolutions, ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital de la Société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises au profit des porteurs de titres de capital ou valeurs mobilières objets des apports en nature sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

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

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports ;
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur Euronext Paris de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

## SEIZIEME RÉOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-148 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce et décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et autres titres de capital et valeurs mobilières à émettre ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société. Il est précisé (i) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 12ème à 15ème résolutions ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €) et (ii) que le montant nominal maximal de l'ensemble des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 11ème à 15ème résolutions ne pourra excéder cent quarante huit millions d'euros (148 000 000 €), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 11ème résolution ; et
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

délégation et des 11<sup>ème</sup> à 15<sup>ème</sup> résolutions, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

L'assemblée prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

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

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capital nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

### DIX-SEPTIEME RÉOLUTION

***Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail. Il est toutefois précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 11<sup>ème</sup> à 16<sup>ème</sup> résolutions ;
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente autorisation ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 et L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée Générale autorise expressément le Gérant à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Gérant pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et
- décide que le Gérant pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

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

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ;
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne Groupe ou la modification de plans existants ;
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés ;

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

### **DIX-HUITIEME RÉSOLUTION**

#### ***Pouvoirs pour formalités***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

### 3.9. Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

#### Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016

Dixième résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre gérant vous propose de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense, le 9 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG  
et Autres

Gilles Magnan

Jean-Roch Varon

Sophie Duval



### 3.10. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

#### Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016

Onzième, douzième, treizième, quatorzième, quinzième et seizième résolutions

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au gérant de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre gérant vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, à compter de la présente assemblée générale, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (onzième résolution) d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions d'une filiale détenue à plus de 50 % ou d'une société détenant plus de 50 % des actions de la société ;
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (douzième résolution) d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ou autres titres de capital de la société existants ou à émettre ;
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (treizième résolution) d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société, étant précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du code de commerce ;
  - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (seizième résolution), d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ou autres titres de capital de la société existants ou à émettre ;
- de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme à des actions ou autres titres de capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (quinzième résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 148 000 000 € au titre des onzième à seizième résolutions étant précisé que le montant nominal maximal des augmentations du capital ne pourra excéder 44 500 000 € au titre des douzième à seizième résolutions. Le montant nominal global des titres de créance donnant accès au capital susceptibles d'être émis ne pourra, selon la onzième résolution excéder 1 000 000 000 € pour les onzième à seizième résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux onzième à treizième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la quatorzième résolution.

Il appartient au gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du gérant relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du gérant au titre des douzième et treizième résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des onzième, quinzième et seizième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les douzième et treizième résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre gérant en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Fait à Paris La Défense, le 9 mars 2016

Les Commissaires aux comptes,

MAZARS

ERNST & YOUNG  
et Autres

Gilles Magnan

Jean-Roch Varon

Sophie Duval



### 3.11. Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières de la société réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

#### Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016

##### Dix-septième résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au gérant de la compétence de décider l'émission d'actions ordinaires et ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de votre société et des sociétés ou groupement d'intérêt économique liés à la société., pour un montant maximal de cinq cents mille euros (€ 500.000), opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette émission est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du gérant relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du gérant.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre gérant en cas d'émission d'actions et de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Paris-La Défense, le 9 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG  
et Autres

Gilles Magnan

Jean-Roch Varon

Sophie Duval

# 4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

<b>4.1</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 8 AVRIL 2016</b>	<b>199</b>
<b>4.2</b>	<b>RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE</b>	<b>201</b>
	<i>Partie 1 – préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance</i>	
4.2.1	Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de Surveillance	202
4.2.2	Les comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil de Surveillance	206
4.2.3	La gérance de la Société	209
4.2.4	Principe de détermination de la rémunération des mandataires sociaux	210
4.2.5	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées	210
4.2.6	Publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce	210
	<i>Partie 2 – Le dispositif de contrôle interne et la gestion des risques</i>	
4.2.7	Objectif, périmètre et référentiel en matière de contrôle interne et de management des risques	211
4.2.8	Les composantes du dispositif de contrôle interne	211
4.2.9	Le contrôle interne de l'information comptable et financière	216
4.2.10	Perspectives 2016	217
<b>4.3</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE FONCIERE DES MURS</b>	<b>218</b>

## 4.1. Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016

Mesdames, Messieurs,

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la Société pour l'exercice 2015.

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

Les loyers s'établissent à 185,4 M€ en part du groupe à fin 2015 en hausse de 3,5 % par rapport à 2014, s'expliquant principalement par :

- l'impact des acquisitions et des travaux (+9,9 M€),
- l'impact des cessions intervenues en 2015 (-2,5 M€),
- l'évolution de -0,6 % à périmètre constant (-1,1 M€) liée aux loyers variables pénalisés par la baisse du chiffre d'affaires d'AccorHotels en 2015.

Au 31 décembre 2015, Foncière des Murs affiche une durée résiduelle ferme des baux à 10,7 années (contre 6,8 ans à fin 2014), et un taux d'occupation stable de 100 % sur le portefeuille.

Le résultat net récurrent ressort à 133 M€ en 2015, contre 120 M€ en 2014, en hausse de 10,8 %, augmentation liée principalement aux nouvelles acquisitions et à la réduction des frais financiers. Par action, le résultat net récurrent atteint 1,79 € en 2015, contre 1,84 € en 2014 en raison de l'impact dilutif de l'augmentation de capital réalisée fin 2014.

Le résultat net part du groupe ressort quant à lui à 204,3 M€ contre 97,7 M€ en 2014, conséquence notamment de la variation positive du résultat financier et de l'augmentation des valeurs d'expertise.

A fin 2015, la valeur du patrimoine immobilier part du groupe atteint 3 209 M€, contre 2 965 M€ au 31 décembre 2014. A périmètre constant, elle progresse de 3,1 % sur l'année et présente un rendement moyen hors droit de 5,9 %.

L'ANR EPRA est en hausse de 2,3 % à 1 964,8 M€, soit 26,52 €/action. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 1 764,9 M€, soit 23,82 €/action, contre 1 678,5 M€, soit 22,7 €/action fin 2014, suite à la variation positive des valeurs d'expertise ainsi que de la valorisation des instruments financiers. Par ailleurs, l'année 2015 a été marquée principalement par la réalisation des faits marquants suivants :

- Développement de nouveaux partenariats avec deux opérateurs, Motel One et Meininger :
  - en février 2015, acquisition de 2 hôtels Motel One situés à Berlin et Francfort achetés pour 36 M€ (34 M€ en part du groupe) et loués dans le cadre de contrats de 20 ans fermes à loyer fixe indexé, double net ;
  - en juin, dans le cadre du partenariat conclu avec le groupe Meininger, signature de la première opération avec l'enseigne hôtelière à Munich (conversion d'un immeuble de bureau existant) pour un montant de 29,5 M€, dont l'ouverture est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2018 ;
  - en décembre, signature d'un contrat de développement du premier Motel One français à Paris Porte Dorée pour 35 M€ en VEFA.
- Réaffirmation de la stratégie partenariale menée avec AccorHotels :
  - Signature d'un protocole portant sur la cession de 46 hôtels situés dans des localisations non stratégiques pour un montant de 388 M€ (dont un actif a été cédé en 2015 pour 27 M€, il reste donc 361 M€ d'actifs sous promesse) ;
  - Renouvellement de l'ensemble des baux AccorHotels initialement à échéance 2017/2018 et ce pour une période de 12 ans fermes.
- Poursuite des développements avec B&B en France et en Allemagne :
  - Foncière des Murs a poursuivi l'accompagnement de son partenaire B&B, à la fois en acquérant des hôtels existants et en développant de nouveaux actifs, en France et en Allemagne ;
  - en juin 2015, acquisition d'un portefeuille de 22 hôtels B&B en Allemagne, avec des baux triple net, pour un montant total de 128 M€ (119 M€ part du groupe) ;
  - acquisition de 4 hôtels B&B à Arras, Bourges, Saint Denis et Mulhouse ;
  - développements de nouveaux hôtels en France et en Allemagne avec 6 ouvertures cette année : Lyon Caluire, Paris Porte de Choisy, Romainville, Erfurt, Osnabruck et Mülheim, ces actifs étant assortis de baux à loyer triple net indexé de 12 ans fermes (en France) et 20 ans fermes (en Allemagne) ;
  - 6 autres actifs sont toujours en développement pour un montant total de 28,6 M€, notamment un hôtel de 130 chambres situé à Torcy pour une ouverture prévue en février 2016 et 5 actifs en Allemagne pour un ensemble de 591 chambres avec des ouvertures s'étalant sur 2016 et 2017.
- Premières acquisitions pour FdM Management détenue à 40,8 % par Foncière des Murs :
  - 9 actifs exploités par Louvre Hotels Group sous l'enseigne Première Classe pour un montant de 49,7 M€ (20,3 M€ en part du groupe) ;
  - un hôtel Pullmann à Roissy ouvert depuis le 15 octobre 2015 pour un montant de 55,2 M€ (22,8 M€ en part du groupe) ;
  - le Park Inn de Louvain en Belgique, pour un montant de 15,5 M€ (6,3 M€ en part du groupe) qui initie la relation avec la chaîne hôtelière Carlson-Rezidor Hotel Group.
- Réalisation des cessions suivantes :
  - 6 hôtels et 2 maisons de retraite pour un montant de 55 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise 2014 ;
  - signature de nouveaux accords de cessions sur 48 actifs pour un montant total sous promesse de 369,5 M€, concernant 45 hôtels AccorHotels ainsi que 2 jardineries et 1 maison de retraite.
- Mise en place d'une dette obligataire d'un montant de 200 M€ pour une durée de 8 ans et un coupon de 2,2 %.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Au 31 décembre 2015, la maturité moyenne de la dette est de 6,7 ans soit en hausse de 0,9 année par rapport à fin 2014.

La LTV à fin 2015 s'établit à 31,3 %, (soit 40,7 % avant la prise en compte des promesses en cours) pour un taux de la dette de 3,32 % (contre 3,86 % fin 2014) et un ICR de 3,87 (contre 3,21) .

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation particulière à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2015 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2015, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

En vertu de l'article 14 des statuts, le Conseil de Surveillance se prononce favorablement sur l'ensemble des délégations de compétence données au Gérant en matière d'augmentation et de réduction de capital.

Enfin, nous tenons à exprimer au Gérant et aux équipes nos remerciements pour le travail accompli au cours de l'année écoulée.

Le Conseil de Surveillance

## 4.2. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport, établi par le Président du Conseil de Surveillance et joint à celui du Gérant, rend compte aux actionnaires, conformément à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de Foncière des Murs, incluant celles appliquées à l'égard de ses filiales comptablement consolidées, et notamment les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Le présent rapport traite également (i) de la limitation des pouvoirs de la Gérance, (ii) des principes de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, (iii) des modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales, et (iv) de la publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce.

La préparation de ce rapport a bénéficié du concours de la Direction Juridique, de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, de la Direction des Ressources Humaines, de la Direction Financière et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés dans le cadre de son élaboration sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise et sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 9 février 2016. Il a été rendu public lors de sa publication sur le site internet de la Société et a fait l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes.

Le Conseil de Surveillance de Foncière des Murs a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Foncière des Murs le 30 décembre 2008. La Société se réfère donc au code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 12 novembre 2015 qui peut être consulté sur le site internet : <http://www.afep.com> (partie "La Médiathèque", rubrique "Bibliothèque/Droit des sociétés et Gouvernance").

Foncière des Murs analyse les meilleures pratiques du gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef et s'efforce de suivre les préconisations de ce dernier. À ce titre, Foncière des Murs a poursuivi en 2015 son effort pour se conformer aux principes de gouvernance et recommandations formulées par le Code Afep-Medef. Cet effort s'est notamment traduit par l'avancement de la féminisation du Conseil conformément aux engagements pris.

Dans les sociétés en commandite par actions, la Direction est assumée par la Gérance et non par un organe collégial, Directoire ou Conseil d'Administration. Ainsi, les développements relatifs au caractère collectif des décisions du Conseil d'Administration, à la dissociation entre les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général ne peuvent pas être transposés aux sociétés en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la Gérance et non par un organe collégial.

## **PARTIE I**

### **PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **4.2.1. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

##### **4.2.1.1. Missions du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société tel que celui-ci est prévu par les articles L. 226-9 et suivants du Code de commerce.

Il établit un rapport à 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 de Surveillance a la faculté de convoquer les actionnaires en Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire.

L'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des 3/5<sup>e</sup> est requise pour la souscription d'emprunts bancaires, l'achat d'immeubles ou de titres de participations, les désinvestissements et l'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté, lorsque le montant des opérations précitées dépasse dix millions d'euros.

Lorsque leur montant n'excède pas cinquante millions d'euros, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance peut intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des 3/5<sup>e</sup>.

L'accord du Conseil de Surveillance est également requis s'agissant de la nomination ou du renouvellement de tout gérant. Le Conseil dispose d'un délai maximum de vingt jours, à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Par ailleurs, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la Société doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil de Surveillance.

##### **4.2.1.2. Composition du Conseil de Surveillance**

Les statuts prévoient que le Conseil de Surveillance comprend au moins 3 membres, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires (voir ci-dessous la composition effective) et choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant. Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un Président et choisit un Secrétaire, soit parmi les membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux. La durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance est de 3 ans conformément à l'article 12 des statuts de la Société, respectant ainsi les recommandations du Code Afep-Medef.

##### **Textes de référence**

La politique de Foncière des Murs en matière de gouvernement d'entreprise reflète les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec l'organisation, le fonctionnement et la situation de la Société. Foncière des Murs s'est attachée à se rapprocher des objectifs de gouvernance définis par ce Code et à s'y conformer. Toutefois certaines dispositions du Code ne sont à ce jour pas complètement appliquées par la Société. Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce et celles de l'article 25.1 du Code Afep-Medef, relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », les exceptions à l'application du Code sont réunies dans le tableau ci-dessous :

**CODE AFEP-MEDEF**

Echelonnement des mandats organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc

**PRATIQUE DE FONCIÈRE DES MURS**

Les mandats actuels viennent presque tous à échéance à la même date, en 2017. La nomination d'un membre du Conseil par l'Assemblée Générale du 8 avril 2009, renouvelé en 2015 avec un mandat à échéance en 2018 a permis de commencer à mettre en œuvre l'échelonnement des mandats des membres du Conseil.

Part des administrateurs indépendants au sein du Conseil de Surveillance d'un tiers dans les sociétés contrôlées

Foncière des Murs ne se conforme pas aux recommandations Afep-Medef en ce qui concerne la part des membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance. La part actuelle des membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance est de 18 %.

La structure actuelle de l'actionnariat, avec un actionnaire principal détenant 43,15% du capital de la Société et plusieurs actionnaires institutionnels réunis au sein d'un pacte d'actionnaires organisant la répartition des sièges au sein du Conseil de Surveillance entre les actionnaires au prorata de leur participation dans le capital de la Société, justifie une représentation de chacun de ces actionnaires.

Part des administrateurs indépendants au sein du Comité d'Audit au moins de deux tiers

La part des membres indépendants est d'un tiers au sein du Comité d'Audit.

Cette représentation de membres indépendants inférieure aux exigences du Code Afep-Medef reflète la part des indépendants au sein du Conseil de surveillance. Par ailleurs, le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable.

L'ensemble des membres du Comité d'Audit dispose de la compétence recommandée par le Code Afep-Medef.

Absence d'un Comité des Nominations et des Rémunérations  
Absence d'évaluation des travaux du Conseil de surveillance

Le Gérant de Foncière des Murs est rémunéré statutairement. La Société a effectué une évaluation des travaux du Conseil en 2012 présentée au Conseil de surveillance du 8 février 2013, faisant apparaître une appréciation globalement très positive du fonctionnement du Conseil. La société envisage de procéder à une nouvelle évaluation en 2016.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière des Murs s'appuie également sur les statuts de la Société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance, étant précisé que le Règlement Intérieur du Conseil fait l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et pratiques de gouvernance et a notamment été modifié lors des Conseils de surveillance du 17 juillet 2015 et 18 novembre 2015.

Ces deux documents mis à jour peuvent être consultés sur le site internet de la Société : [www.foncieredesmurs.fr /Gouvernance /Conseil de surveillance](http://www.foncieredesmurs.fr/Gouvernance/Conseil%20de%20surveillance).

**Composition du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance est actuellement composé de 11 membres.

Au cours de l'année 2015, les modifications suivantes sont intervenues dans la composition du Conseil :

- La société GFR BLEROT représentée par Marion PIGNOL a été cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance lors du Conseil de Surveillance du 20 mars 2015 en remplacement de la société GENERALI France ASSURANCES : cette cooptation a été ratifiée lors de l'Assemblée Générale du 10 avril 2015.
- La société FDR PARTICIPATIONS représentée par Marion PIGNOL a été cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance lors du Conseil de Surveillance du 18 novembre 2015 en remplacement de la société GFR BLEROT, qui a fait l'objet d'une dissolution anticipée par le biais d'une transmission universelle de patrimoine au profit de son associé unique, la société Foncière des Régions, et ce avec effet au 31 octobre 2015 : la ratification de cette cooptation sera proposée à l'Assemblée Générale du 8 avril 2016.

Suite à ces nominations, le taux de féminisation est passé de 27% à 36%.

Depuis 2007, Mme PIGNOL a occupé plusieurs postes financiers et opérationnels chez Foncière des Régions : analyste investissements bureaux France, chargée de missions auprès du Directeur Général, Gérant immobilier et financier sur 4 portefeuilles hôteliers. Elle occupe depuis septembre 2013 les fonctions de Secrétaire Général Adjoint. A ce titre, elle est en charge notamment de la Direction Juridique du Groupe et de la Direction Développement Durable. Elle apporte au Conseil une expérience financière et immobilière reconnue de par ses différentes fonctions opérationnelles exercées au sein de Foncière des Régions.

En outre l'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 10 avril 2015 a procédé au renouvellement du mandat de Monsieur Jean LUCHET pour une durée de 3 ans.

A la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance compte les membres suivants :

NOM ET PRÉNOM OU DÉNOMINATION SOCIALE DU MEMBRE	NATIONALITÉ	ÂGE	DATE DE PREMIÈRE NOMINATION	DATE DE RENOUVELLEMENT	DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT
M. Christophe KULLMANN	Française	50	30/11/2004	16/04/2014	2017
M. Olivier ESTEVE	Française	51	06/04/2011	16/04/2014	2017
Mme Françoise DEBRUS	Française	55	08/04/2009	16/04/2014	2017
FDR PARTICIPATIONS représentée par Mme Marion PIGNOL	Française	32	20/03/2015	-	2017
FONCIERE DES REGIONS représentée par Mme	Française	40	30/11/2004	16/04/2014	2017

## CONTROLE DE LA SOCIETE

NOM ET PRÉNOM OU DÉNOMINATION SOCIALE DU MEMBRE	NATIONALITÉ	ÂGE	DATE DE PREMIÈRE NOMINATION	DATE DE RENOUELEMENT	DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT
Audrey CAMUS					
PACIFICA, représentée par M. Pierrick LOUIS	Française	53	30/11/2004	16/04/2014	2017
PREDICA, représentée par M. Emeric SERVIN	Française	66	30/11/2004	16/04/2014	2017
ACM VIE, représentée par M. François MORRISSON	Française	50	30/11/2004	16/04/2014	2017
GENERALI VIE, représentée par M. Sébastien PEZET	Française	40	30/11/2004	16/04/2014	2017
Cardif Assurances Vie, représentée par Mme Nathalie ROBIN*	Française	53	19/02/2008	16/04/2014	2017
M. Jean LUCHET*	Française	71	08/04/2009	10/04/2015	2018
<b>Taux d'indépendance : 18 %</b>	<b>Âge moyen :</b>	<b>51 ans</b>			

\* Membres du Conseil de Surveillance indépendant

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun de ces mandataires, leurs mandats antérieurs, la date de début et d'expiration de leur mandat, leur âge et le nombre d'actions détenues dans la Société sont indiqués dans le rapport de gestion au paragraphe 1.8.4.

L'âge moyen au sein du Conseil est de 51 ans.

### 4.2.1.3. Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont un facteur d'efficacité et de performance économique et sociale que Foncière des Murs place au cœur de ses préoccupations. Le Conseil de Surveillance a ainsi la volonté d'assurer une représentation équilibrée au sein de ses membres. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil de Surveillance ayant progressé de 27 à 36%, la société est conforme aux recommandations du Code Afep-Medef qui préconise d'atteindre une proportion de femmes dans le Conseil au moins égale à 20%.

Afin de se conformer à la future échéance légale fixée à avril 2017 pour atteindre une proportion de femmes au sein du Conseil au moins égale à 40%, la Société veillera lors d'une prochaine nomination ou d'un prochain renouvellement à respecter cette proportion.

### 4.2.1.4. Indépendance des membres du Conseil de Surveillance

Chaque année, le Conseil de Surveillance consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société. Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des membres du Conseil, le Conseil de Surveillance retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant le membre du Conseil qui cumulativement :

- (i) n'est pas salarié ou dirigeant mandataire social de la société, ni salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société que celle-ci consolide et ne l'a pas été au cours des cinq années précédentes.
- (ii) n'est pas dirigeant 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 dirigeant mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur.
- (iii) n'est pas client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel, la société ou son groupe représente une part significative de l'activité, ou n'est pas lié directement ou indirectement à l'une des personnes mentionnées ci-dessus.
- (iv) n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la société.
- (v) n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, Commissaire aux comptes de la société.
- (vi) n'est pas administrateur de la société depuis plus de 12 ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de 12 ans.
- (vii) n'est pas ou ne représente pas un actionnaire détenant plus de 10% du capital ou des droits de vote de la société ou de sa société mère.

Dans un second temps, et conformément à l'article 9.3 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil analyse, au cas par cas, si le membre du Conseil répond à la définition générale figurant dans le Code Afep-Medef qui prévoit qu'un membre du Conseil est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par membre du Conseil indépendant, il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de direction de la Société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Il cherche en particulier à établir si un membre du Conseil, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. A l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un membre du Conseil, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, pourrait pour autant être considéré comme libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la Société. Cette analyse au cas par cas est notamment justifiée par les spécificités du secteur immobilier, qui se concentre autour d'un nombre identifié d'acteurs et est animé par des personnalités dont la notoriété est reconnue.

Lors de sa séance du 9 février 2016, le Conseil de Surveillance a procédé à l'examen annuel des critères d'indépendance de chacun des membres du Conseil de Surveillance au regard de ceux retenus par le Code Afep-Medef et a décidé de maintenir en 2016 la qualification d'indépendance de Monsieur Jean Luchet et Madame Nathalie Robin au vu des constats suivants :

- Monsieur Jean Luchet n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Murs ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités.
- Madame Nathalie Robin représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie, laquelle détient 10,20 % du capital et des droits de vote de Foncière des Murs n'est pas partie au pacte d'actionnaires liant les actionnaires de référence de la Société et ne peut donc être considérée comme un actionnaire exerçant le contrôle de la Société.



Avec une proportion d'administrateurs indépendants au Conseil de Surveillance de 18 %, la société ne se conforme pas encore entièrement aux principes de bonne gouvernance posés par le Code Afep-Medef en matière d'indépendance des membres du Conseil de Surveillance.

La structure actuelle de l'actionariat, avec un actionnaire principal détenant 43,15% du capital de la société et trois actionnaires institutionnels détenant chacun entre 10 et 20 % du capital, réunis au sein d'un pacte d'actionnaires organisant la répartition des sièges au sein du Conseil de Surveillance entre les actionnaires au prorata de leur participation dans le capital de la Société, justifie une représentation de chacun de ces actionnaires.

Plus généralement, le Conseil s'attache à réunir des compétences diversifiées, susceptibles de lui apporter une expertise immobilière ainsi qu'une expertise financière suffisante pour permettre de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et sur le respect des normes comptables. Une attention particulière est également apportée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des membres du Conseil de Surveillance.

Dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre entre compétences immobilières, financières, bancaires et entrepreneuriales.

### 4.2.1.5. Déontologie des membres du Conseil de Surveillance

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil de Surveillance sont exposées à l'article 1.6 du Règlement Intérieur de la Société, lequel article est intégralement reproduit en partie « 5 - Renseignements et gestion » du document de référence. Cet article fixe notamment les règles qui s'imposent aux membres en matière de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts au travers de leur devoir de loyauté. Un exemplaire du règlement intérieur de la Société est tenu à disposition des actionnaires au siège social de la Société et sur le site internet de la Société ([www.fonciereadmurs.fr/ Gouvernance / Conseil de Surveillance](http://www.fonciereadmurs.fr/Gouvernance/Conseil%20de%20Surveillance)).

La société soumet les membres du Conseil à des règles spécifiques :

- obligation de déclaration de conflit d'intérêts au Président du Conseil et/ou au Président du Comité d'Investissement.
- application d'une règle selon laquelle un membre qui se trouverait en situation de conflit d'intérêts ne peut pas participer aux débats et discussions ni au vote de la délibération concernée, le membre du Conseil en situation de conflit d'intérêts étant invité à quitter les séances du Conseil ou du Comité d'Investissement consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant le ou les projets à l'origine du conflit d'intérêts.

Concrètement, au moment de soumettre tout dossier pouvant éventuellement mettre un membre du Conseil de Surveillance en situation de conflit d'intérêts, les dossiers, notamment ceux d'investissements, ne sont envoyés définitivement qu'une fois que les membres du Conseil, sur la base de quelques éléments clés, ont été en mesure de se déclarer libres de tout conflit.

En cas de conflit d'intérêt permanent, l'article 1.6.4 du Règlement Intérieur dispose que le membre du Conseil concerné devra présenter sa démission.

### 4.2.1.6. Organisation du Conseil de Surveillance

#### Tenue des réunions

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre, sur convocation de son Président.

#### Forme des convocations

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil. Les réunions du Conseil de Surveillance se déroulent au siège social de la Société ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

#### Autres participants

Le représentant du Gérant assiste, en tant qu'invité aux réunions du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux ou consolidés, sont examinés, en même temps que les membres du Conseil de Surveillance.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la Société.

#### Information des membres du Conseil

La Société fournit aux membres l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente doit comprendre toute information pertinente concernant la Société, et notamment les communiqués de presse diffusés par la Société, ainsi que les principaux articles de presse et rapports d'analyse financière la concernant.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance des membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie de la Société et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers comportant les informations et documents nécessaires sont préparés avant chaque réunion et remis avec un préavis raisonnable aux membres assistant au Conseil pour leur permettre de remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et permettant à celui-ci d'en apprécier la portée). Chaque participant peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Enfin, le Conseil est par ailleurs régulièrement informé par l'intermédiaire du Comité d'Audit, de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements du Groupe.

#### Délibérations du Conseil

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil de Surveillance peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil de Surveillance.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

### 4.2.1.7. Réunions et thèmes abordés en 2015 par le Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice 2015, le Conseil de Surveillance s'est réuni à six reprises sur convocation de son Président. Le taux moyen de présence des membres est de 86 %, stable, étant précisé que le taux d'assiduité de chacun des membres est de :

<b>MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>TAUX D'ASSIDUITÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>
M. Christophe KULLMANN	100 %
M. Olivier ESTEVE	67 %
Mme Françoise DEBRUS	100 %
Marion PIGNOL, représentant permanent de la société FDR PARTICIPATIONS	100 %
Mme Audrey CAMUS, représentant permanent de la société FONCIERE DES REGIONS	83 %
M. Pierrick LOUIS, représentant permanent de la société PACIFICA	50 %
M. Emeric SERVIN, représentant permanent de la société PREDICA	83 %
M. François MORRISSON, représentant permanent de la société ACM VIE	100 %
M. Sébastien PEZET, représentant permanent de la société GENERALI VIE	67 %
Mme Nathalie ROBIN, représentant permanent de la société CARDIF ASSURANCE VIE	100 %
M. Jean LUCHET	100 %
<b>Taux moyen</b>	<b>86 %</b>

Chaque fois que certains membres du Conseil ne pouvaient se rendre disponibles pour assister à des réunions, le Président du Conseil ou le Gérant se sont attachés à leur présenter les dossiers examinés pendant les réunions, recueillir leurs remarques et faire part de celles-ci au Conseil.

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil de Surveillance se prononce régulièrement sur les orientations stratégiques de la société et sur les principales décisions affectant son activité (tant les opérations externes d'acquisition ou de cession que les opérations de restructurations internes). Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

#### Séance du 11 février 2015

Examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2014 et du communiqué financier – Compte rendu du Comité d'audit - Proposition de versement de dividende - Présentation du plan stratégique - Examen du rapport d'activité – Gouvernance et Assemblée Générale : approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne, présentation de l'ordre du jour et des projets de résolutions à l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 et présentation des conventions réglementées autorisées lors des exercices précédents dont l'exécution s'est poursuivie en 2015, approbation d'une convention réglementée.

#### Séance du 23 février 2015

Etude du projet d'offre publique d'achat de Foncière des Régions et nomination d'un expert indépendant – Gouvernance – Mise en place de FDM Management SAS.

#### Séance du 20 mars 2015

Approbation du projet d'Offre Publique d'Achat de Foncière des Régions et du rapport remis par l'expert indépendant – Compte rendu du Comité d'Investissement du 20 mars 2015 : présentation et approbation de projets de développement – Gouvernance.

#### Séance du 10 avril 2015

Présentation du rapport d'activité – Autorisation de conventions réglementées.

#### Séance du 17 juillet 2015

Examen des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2015 - Compte rendu du Comité d'Investissement du 16 juillet 2015 : présentation et approbation de projets de développement - Présentation du rapport d'activité – Gouvernance : modification du règlement intérieur.

#### Séance du 18 novembre 2015

Suivi des décisions des précédents Conseils de Surveillance - Présentation de la stratégie - Présentation du budget : atterrissage 2015 et budget 2016 - Compte rendu du Comité d'Investissement du 13 juillet 2015 : présentation et approbation de projets de développement – Présentation du rapport d'activité – Gouvernance : présentation des conventions réglementées autorisées lors des exercices précédents dont l'exécution s'est poursuivie en 2015, modification du règlement intérieur et présentation du calendrier de gouvernance 2016 et des périodes d'abstention.

## 4.2.2. LES COMITÉS SPÉCIALISÉS CONTRIBUANT À L'EFFICACITÉ DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de l'application des principes de gouvernement d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil de Surveillance du 16 novembre 2005 a décidé la mise en place de deux Comités spécialisés (un Comité d'Audit et un Comité Stratégique et Hôtelier) pour procéder à une analyse préalable et approfondie des dossiers qui lui sont présentés et l'aider dans ses prises de décisions.

Foncière des Murs étant une filiale contrôlée par Foncière des Régions, laquelle définit et met en œuvre une politique de rémunération globale pour le Groupe, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile, au niveau de la Société, de mettre en place de Comité des Nominations, ni de Comité des Rémunérations.

En outre la rémunération du Gérant dans la SCA est défini statutairement.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Le Conseil de Surveillance du 24 juillet 2007 a décidé la création d'un Comité d'Investissement en remplacement du Comité Stratégique et Hôtelier.

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque Comité qui rend compte au Conseil (via son Président) de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Il prévoit également que les membres des Comités peuvent être choisis en dehors des membres du Conseil de surveillance, à l'exception cependant des membres du Comité d'audit.

Une description de l'activité de ces Comités est insérée chaque année dans le présent rapport.

La composition des Comités est la suivante :

### **Comité d'Audit**

Mme. Françoise DEBRUS, Président

Mme Nathalie ROBIN\*

Mme Marion PIGNOL

### **Comité d'Investissement**

M. Olivier ESTEVE, Président

Mme Nathalie ROBIN\*

Mme Pascale BONNET

M. Sébastien PEZET

M. Emeric SERVIN

\* *Membre indépendant*

#### 4.2.2.1. Le Comité d'Audit

La Réglementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est régie par les articles L823-19 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la Société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

##### 4.2.2.1.1. Composition

Le Comité d'Audit comprend trois membres, dont un indépendant, Mme Nathalie Robin.

Sa composition a évolué au cours de l'exercice 2015, Madame Marion Pignol remplaçant Monsieur Christophe Kullmann au 17 juillet 2015.

Cette représentation d'un seul membre indépendant, inférieur aux exigences du Code Afep-Medef, est justifiée par le besoin d'assurer en son sein une représentation équilibrée des différentes composantes de son actionnariat. Le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable.

Madame Françoise Debrus, Président du Comité d'Audit, présente des compétences particulières en matière financière et comptable en raison des fonctions qu'elle a exercées en qualité de Directrice Financière de la caisse régionale de l'Ile de France au sein du Groupe Crédit Agricole.

Madame Nathalie Robin a la qualité de membre indépendant (confirmé par le Conseil de Surveillance en date du 9 février 2015) et dispose de compétences particulières en matière financière et comptable de par ses fonctions de Directrice Immobilier exercées au sein de Cardif Assurances Vie.

Monsieur Christophe Kullmann dispose également de compétences particulières en matière financière et comptable en raison de ses fonctions de Président du Directoire puis de Directeur Général de Foncière des Régions.

Madame Marion Pignol présente des compétences de même nature liées à ses différentes fonctions au sein de la Direction Générale et du Secrétariat Général de Foncière des Régions,

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

##### 4.2.2.1.2. Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil ou de la Gérance. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions.

Les délais d'examen des comptes par le Comité d'Audit puis par le Conseil de Surveillance sont d'environ 5 jours.

##### 4.2.2.1.3. Missions

Les missions du Comité sont conformes aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce.

Aux termes de l'article 3.3 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du Groupe ;
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la Gérance, avant leur présentation au Conseil ;
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- d'examiner les conventions de prestations de services conclues entre la Société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la Société ;
- d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la Société et émettre une recommandation sur ces Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée Générale ; et

## CONTROLE DE LA SOCIETE

- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

### 4.2.2.1.4. Travaux du Comité d'Audit en 2015

Le Comité d'Audit s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 100 %.

<b>MEMBRES DU COMITÉ D'AUDIT</b>	<b>TAUX D'ASSIDUITE AUX SEANCES DU COMITE D'AUDIT</b>
Mme Françoise DEBRUS	100 %
Mme Nathalie ROBIN	100 %
M. Christophe KULLMANN	100 %
<b>Taux moyen</b>	<b>100 %</b>

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Secrétaire Général décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit a également eu l'occasion d'échanger avec l'audit interne sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Par ailleurs, une ou plusieurs réunions entre les Commissaires aux comptes et les seuls membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la Société peuvent être tenues mais aucune demande de la part des membres du Comité n'a été faite en 2015.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

#### Séance du 5 février 2015

Examen des événements de l'année 2014 – Point sur les expertises immobilières - Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2014 – Présentation des travaux menés par le service d'audit et de contrôle interne.

#### Séance du 9 juillet 2015

Examen des événements du premier semestre 2015 – Point sur les expertises immobilières semestrielles – Examen des comptes au 30 juin 2015 – Point sur les travaux de l'audit et du contrôle interne sur la période.

### 4.2.2.2. Le Comité d'Investissement

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

#### 4.2.2.2.1. Composition

Ce Comité est composé de cinq membres dont un membre indépendant.

#### 4.2.2.2.2. Fonctionnement

Le Comité d'Investissement se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an. La présence de deux membres du Comité d'Investissement est nécessaire pour la validité des réunions.

#### 4.2.2.2.3. Missions

Aux termes de l'article 2.3 du Règlement Intérieur, le Comité d'Investissement est chargé d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement portant sur l'acquisition d'actifs immobiliers ou des titres de participations (augmentée le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés) et les emprunts bancaires s'y rattachant, dans la mesure où leur montant est supérieur à 10 000 000 € ;
- cession de tout actif ou tous titres de participation dans la mesure où le montant du désinvestissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 10 000 000 €, ce montant s'entendant sur la base de la valeur d'expertise de l'actif considéré.

Concernant les achats ou ventes d'immeubles, le seuil de 10 000 000 € s'entend en valeur unitaire ou en valeur de portefeuille le cas échéant, en quote-part Foncière des Murs.

Plus généralement, le Comité d'Investissement est chargé d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement via croissance externe ou de partenariat.

Il est également chargé d'étudier la stratégie hôtelière de la Société.

Enfin, le Comité d'Investissement rend compte au Conseil de Surveillance de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

#### 4.2.2.4. Travaux du Comité d'Investissement en 2015

Le Comité d'Investissement s'est réuni à trois reprises, avec un taux moyen de participation des membres de 87 %.

MEMBRES DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT	TAUX D'ASSIDUITE AUX SEANCES DU COMITE D'INVESTISSEMENT
M. Olivier ESTEVE	100 %
Mme Nathalie ROBIN	67 %
M. Emeric SERVIN	100 %
M. Sébastien PEZET	67 %
Mme Pascale BONNET	100 %
<b>Taux moyen</b>	<b>87 %</b>

Au cours de ces séances, le Comité d'Investissement a notamment examiné les thèmes suivants :

##### Séance du 20 mars 2015

Rappel de la stratégie de développement validée en Conseil de Surveillance – Présentation de différents projets d'investissement.

##### Séance du 16 juillet 2015

Présentation de différents projets d'investissement.

##### Séance du 13 novembre 2015

Présentation de différents projets d'investissement.

### 4.2.3. LA GÉRANCE DE LA SOCIÉTÉ

#### 4.2.3.1. Pouvoirs du Gérant

Le Gérant assume la direction de la Société et est à ce titre investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Le Gérant, nommé pour une durée de six ans, a été renouvelé lors du Conseil de Surveillance du 9 février 2010 et ce pour une durée de 6 ans, expirant à l'issue de la réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il a été décidé lors du Conseil de Surveillance du 9 février 2016 de renouveler le Gérant de la Société pour une durée de six ans, expirant à l'issue de la réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il peut déléguer une partie de ses pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels. Une telle délégation n'affecte en rien ses devoirs et responsabilités en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Il assure également la présidence des diverses Assemblées Générales de la Société et il met en œuvre les autorisations et les délégations de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale.

#### 4.2.3.2. Limitations des pouvoirs du Gérant

Le Gérant agit dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

En application de l'article 14 des statuts, l'autorisation préalable du Conseil, statuant à la majorité des 3/5<sup>e</sup>, est requise concernant les opérations suivantes :

- (i) souscription d'emprunts bancaires ;
- (ii) achat d'immeubles ou de titres de participations ;
- (iii) désinvestissements ;
- (iv) octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté ;

étant entendu que les opérations mentionnées aux paragraphes (i) à (iv) sont soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant dépasse 10 M€.

Lorsque leur montant n'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>e</sup>.

#### 4.2.4. PRINCIPE DE DÉTERMINATION DE LA RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Les principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux sont traités au paragraphe 1.8.4 du rapport de gestion.

Les jetons de présence représentent la seule rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux réunions du Conseil et des Comités spécialisés.

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 24 avril 2007 a alloué au Conseil de Surveillance une somme totale annuelle brute de 57 000 € au titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part. Les modalités d'attribution des jetons de présence ont été adoptées par le Conseil de Surveillance du 15 décembre 2005. Elles se décomposent en une somme fixe annuelle au titre de la fonction au sein du Conseil et, le cas échéant, au sein du Comité du Conseil, et une part variable prépondérante qui tient compte de l'assiduité au Conseil et dans les Comités.

Les modalités d'attribution des jetons de présence sont détaillées ci-dessous :

##### Participation aux réunions du Conseil

Part fixe annuelle attribuée au Président	3 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	1 500 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	400 €

##### Participation aux réunions des Comités

Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité d'Audit et du Comité d'Investissement	1 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre du Comité d'Audit et du Comité d'Investissement	300 €

Les jetons de présence sont versés annuellement.

Le montant brut des jetons de présence alloués en 2015 aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés s'est élevé à 36 176 €, étant précisé que Christophe Kullmann et Olivier Estève ont renoncé à leurs jetons de présence.

S'agissant des règles de perception des jetons de présence au sein du groupe Foncière des Régions, le Conseil d'Administration de Foncière des Régions réuni le 5 décembre 2014 a en effet décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les dirigeants mandataires sociaux renoncent aux jetons de présence versés par les filiales françaises, à raison de l'exercice de leurs mandats.

Les prélèvements fiscaux (prélèvement à la source obligatoire de 21% et prélèvements sociaux de 15,5%), représentant une somme totale de 6 626 € ont été acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

Le montant brut moyen des jetons de présence par membre du Conseil de Surveillance est de 4 020 €.

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

#### 4.2.5. 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 en Partie 5, Renseignements et Gestion. La participation des actionnaires aux Assemblées Générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

A l'issue de chaque Assemblée Générale, la Société publie sur son site internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

#### 4.2.6. 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, au paragraphe 1.8.2.

## PARTIE II

### LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

#### 4.2.7. OBJECTIF, PERIMETRE ET REFERENTIEL EN MATIERE DE CONTROLE INTERNE ET DE MANAGEMENT DES RISQUES

##### 4.2.7.1. Objectifs et limites

Foncière des Murs, de par son activité de foncière cotée spécialisée dans la détention et le développement de murs d'exploitation, est exposée à différentes natures de risques.

Ceux-ci sont soit purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation, solvabilité des locataires...), soit endogènes (organisation, systèmes d'information, circuits de décisions, gestion des actifs, maîtrise des opérations de développement...).

Pour faire face à ces risques potentiels, inhérents à son activité, Foncière des Murs a mis en place un dispositif de contrôle interne adapté à son activité. Ce dispositif est également un outil de management adapté à sa stratégie et à son modèle économique qui contribue à la fiabilité des données et à l'efficacité des équipes.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

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

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

Foncière des Murs bénéficie par ailleurs de différentes prestations de la part de Foncière des Régions telles que les systèmes d'informations, les ressources humaines, la finance et la comptabilité, la gestion locative, l'ingénierie immobilière et l'audit et le contrôle internes. Ces prestations fournies par Foncière des Régions à Foncière des Murs et ses filiales sont encadrées par des conventions.

##### 4.2.7.2. Périmètre sous revue

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

Ce périmètre comprend notamment les participations de 20% de Foncière des Murs dans les OPCI Iris Invest et Camp Invest, et depuis le 25/10/2012, celle de 50,20% dans l'OPCI B2Hotel Invest.

Ces OPCI sont gérés par *Foncière des Régions SGP* via une convention de gestion.

Au cours de l'année 2015, la société a réalisé un nombre important d'acquisitions d'actifs immobiliers rentrant immédiatement dans le périmètre de revue du contrôle interne. Foncière des Murs a également participé à la création et pris une participation à hauteur de 40%, dans Foncière des Murs Management, une société détenant des fonds de commerce hôteliers. Cette activité est intégrée dans le dispositif de contrôle interne.

Par ailleurs, les acquisitions effectuées par des sociétés de Foncière des Murs sont des acquisitions d'immeubles qui sont de facto intégrées dans le périmètre de l'audit et du contrôle internes.

##### 4.2.7.3. Référentiel

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

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

#### 4.2.8. LES COMPOSANTES DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

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

##### 4.2.8.1. Une organisation structurée

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

###### 4.2.8.1.1. Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

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



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

### 4.2.8.1.2. Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les progiciels de gestion immobilière et de comptabilité générale et analytique apportent aux équipes des fonctionnalités adaptées au volume et à la typologie de patrimoine géré par Foncière des Murs, ainsi qu'à la précision de l'information nécessaire en termes de gestion et de reporting.

En complément de ces dispositions, la sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

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

**Le plan de secours** existant permet de remédier à toute atteinte physique ou immatérielle des systèmes d'information grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont entreposées en dehors de l'immeuble d'exploitation des principaux serveurs.

En complément, un plan de continuité d'activité est opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la Direction des Systèmes d'Information et de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Il couvre les points suivants :

- le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs ;
- le secours utilisateurs, en cas d'incident sur immeuble d'exploitation entraînant une impossibilité pour les collaborateurs de travailler sur leur lieu de travail. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Son déploiement a été finalisé avec la mise en place de plan de formation et de sensibilisation spécifique sur ce sujet.

Sur la partie secours informatique, des tests sont effectués annuellement, avec le prestataire pour s'assurer de l'efficacité du dispositif.

### 4.2.8.1.3. Des procédures actualisées, validées et diffusées

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

Une soixantaine de procédure en vigueur décrit les risques et les points de contrôles des processus sensibles et maîtrisables.

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

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser ;
- les rôles et les responsabilités de chacun (traitement, contrôle, validation, information, archivage) ;
- les interactions entre les différents services et les actions transverses ;
- les points d'entrée d'actions déterminées par d'autres procédures ;
- les points de contrôles exercés dans le cadre des processus métiers ;
- les contrôles automatiques, notamment ceux opérés par les systèmes d'informations ;
- la maîtrise des workflows de validation, et plus particulièrement la délivrance des habilitations.

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

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

### Démarche de progrès et de formation des collaborateurs

Les procédures sont actualisées régulièrement pour tenir compte :

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

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

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

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



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

### 4.2.8.1.4. Des bonnes pratiques communément admises

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

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

#### Une charte éthique

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

#### Un déontologue

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

#### Une charte informatique

- Elle est avant tout un code de bonne conduite. Elle est annexée au règlement intérieur applicable dans les sociétés appartenant à l'Unité économique et sociale (U.E.S.) de Foncière des Régions, ce qui lui confère un caractère impératif.
- Elle précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques.
- Elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation (notamment la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés), afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet.
- Elle participe à l'intégrité du système informatique, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également à la sécurité du matériel et des équipements techniques.
- Elle rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants.

#### Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance (16 novembre 2011)

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

### 4.2.8.2. De l'information intra-groupe pertinente et fiable

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

### 4.2.8.3. Management des risques

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

- les acquisitions et les cessions ;
- les financements à moyen et long terme ;
- les business plans et les objectifs budgétaires ;
- les principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général.

#### 4.2.8.3.1. Cartographie des risques

Foncière des Murs a réalisé, fin 2014, une nouvelle cartographie des risques, pour tenir compte notamment de l'évolution de l'entreprise et de l'environnement dans lequel elle évolue. Des cartographies avaient été réalisées précédemment en 2009 et 2012, présentées en Comité d'Audit et avaient chacune fait l'objet de plans d'actions spécifiques.

La cartographie des risques de 2014 a ainsi été présentée au Comité d'Audit et des Comptes du 5 février 2015. Elle a mis en évidence six risques pour lesquels le niveau de maîtrise semblait pouvoir être amélioré compte tenu de l'importance de ceux-ci. Ainsi pour chacun d'entre eux, un plan d'action a été déterminé, partagé en Comité d'Audit et un suivi spécifique est effectué chaque mois avec la Direction Générale depuis début 2015, afin d'améliorer la maîtrise de ces risques associés. Ce suivi sera poursuivi en 2016, certains plans d'actions ayant été planifiés sur deux ans.

#### 4.2.8.3.2. Mise à disposition d'une « Base incidents »

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

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

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

Au cours de l'année 2015, une vingtaine d'incidents a ainsi été relevée, chacun d'entre eux faisant l'objet d'un suivi particulier, voire de plan d'actions.

#### 4.2.8.3.3. Élaboration d'un « Manuel de contrôle interne »

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

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

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

#### 4.2.8.3.4. Description et analyse des risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont détaillés dans le chapitre 1.6 « *Facteurs de risque* » du rapport de gestion du Gérant.

#### 4.2.8.4. Des activités de contrôle proportionnées aux risques

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

##### 4.2.8.4.1. Contrôle des risques sur investissements, cessions, et financements

Les investissements et cessions d'immeubles, les cessions de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties sont autorisés par le Conseil de Surveillance, dès lors que ces opérations excèdent les pouvoirs qu'il a délégué au Comité d'Investissement et à la Direction Générale (cf. paragraphe 4.2.1.1 du présent rapport).

Par ailleurs, les projets majeurs, les développements en cours, et les rapports d'activités sont présentés mensuellement au Directeur Général par chacun des responsables concernés.

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

##### 4.2.8.4.2. Contrôle des activités récurrentes

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

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

## CONTROLE DE LA SOCIETE

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

Foncière des Murs est responsable de la détermination de ses besoins de financements ; la validation du cash-flow financier est de la responsabilité de la Direction Financière du Groupe.

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

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

### 4.2.8.4.3. Processus de reporting

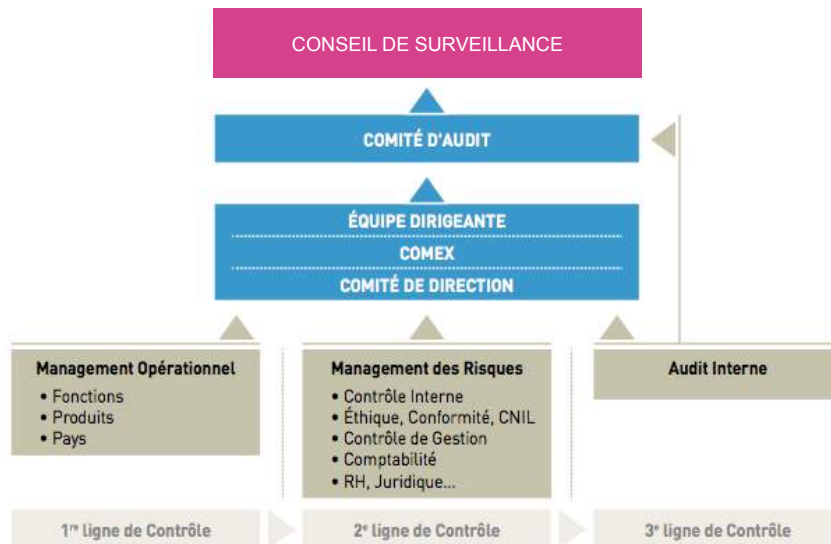
Le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du contrôle de gestion, ainsi que les indicateurs et les tableaux de bord, sont examinés lors de réunions mensuelles d'activités, auxquelles la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne participe. Par ailleurs, les équipes d'asset management de Foncière des Murs se réunissent régulièrement avec les prestataires : FDR Property pour la gestion locative et l'ingénierie immobilière en France, Imméo Whonen pour les actifs gérés en Allemagne, et Foncière des Régions Développement pour les grands projets immobiliers.

### 4.2.8.5. Dispositif de contrôle interne

#### 4.2.8.5.1. Organisation du dispositif de contrôle interne et de Gestion des Risques

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

- Le dispositif de Contrôle Interne visant la maîtrise des processus du groupe. Chaque direction opérationnelle et chaque direction fonctionnelle, tant au sein de Foncière des Régions que de ses filiales, est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de Contrôle interne. Cela permet de maîtriser les activités, de veiller à l'efficacité des équipes et à l'utilisation efficiente des ressources. Ce dispositif de Contrôle interne évolue en permanence pour être cohérent avec la stratégie, les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque définis par Foncière des Régions.
- Le dispositif de Gestion des Risques visant à identifier les risques majeurs, les évaluer et s'assurer d'un degré de maîtrise satisfaisant pour l'entreprise.
- L'Audit Interne, qui évalue, à travers ses missions spécifiques, le fonctionnement des dispositifs de Contrôle Interne et de Gestion des Risques. Il rend compte directement à la Direction Générale ainsi qu'au Comité d'Audit et indirectement au Conseil de Surveillance, qui a approuvé le présent rapport dans sa séance du 4 février 2016.



#### 4.2.8.5.2. Evaluation du dispositif de Contrôle interne

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

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

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

## 4.2.9. LE CONTROLE INTERNE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

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

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

### 4.2.9.1. Périmètre

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

### 4.2.9.2. Acteurs

#### 4.2.9.2.1. Les organes de gouvernance

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

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

**Le Directeur Général de Foncière des Murs** est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes :

- il présente les comptes sociaux et consolidés (semestriels et annuels) au Comité d'Audit et au Conseil de Surveillance, qui les arrête ;
- il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.9.2.3. Production des comptes consolidés

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

## CONTROLE DE LA SOCIETE

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

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

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

### 4.2.9.2.4. Les revues indépendantes

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2.10. PERSPECTIVES 2016

En 2016, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle veillera particulièrement à poursuivre ses diligences notamment sur les activités nouvelles pour la société et plus spécifiquement la gestion de fonds de commerces. Elle s'attachera enfin à dynamiser les démarches de gestion, identification, appréhension et couverture des risques au sein de la société.

### 4.3. 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 la société Foncière des Murs

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 cet article au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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 ce 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.

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-La Défense, le 9 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG  
et Autres

Gilles Magnan

Jean-Roch Varon

Sophie Duval

# 5 RENSEIGNEMENTS ET GESTION

<b>5.1</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL</b>	<b>220</b>
5.1.1	Renseignements de caractère éénéral concernant l'émetteur	220
5.1.2	Renseignements de caractère général concernant le capital	222
5.1.3	Actionariat de la Société	224
<b>5.2</b>	<b>PRESENTATION DE LA SOCIETE</b>	<b>226</b>
5.2.1	Historique	226
5.2.2	Organigramme du groupe au 31 décembre 2015	226
<b>5.3</b>	<b>ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>228</b>
5.3.1	Direction (article 10 des statuts)	228
5.3.2	Pouvoirs et rémunération du gérant (articles 10, 11 à 14 des statuts)	228
5.3.3	Conseil de Surveillance (articles 12 à 15 des statuts)	228
5.3.4	Commissaires aux comptes	231
<b>5.4</b>	<b>RESPONSABLE DU DOCUMENT</b>	<b>232</b>
5.4.1	Responsable du document	232
5.4.2	Attestation du responsable	232
5.4.3	Informations financières historiques	232
<b>5.5</b>	<b>DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF)</b>	<b>233</b>
5.5.1	Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site internet de l'AMF et sur le site internet de Foncière des Murs	233
5.5.2	Publications au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires)	233
<b>5.6</b>	<b>RAPPORT CONDENSE DES EXPERTS</b>	<b>234</b>
5.6.1	Contexte général de la mission	234
5.6.2	Conditions de réalisation	234
5.6.3	Juste valeur globale	235
5.6.4	Observations générales	236

## 5.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

### 5.1.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

#### 5.1.1.1. Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Foncière des Murs

#### 5.1.1.2. Forme juridique (article 1 des statuts)

Constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'Administration, Foncière des Murs a été transformée en société en commandite par actions lors de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 30 novembre 2004, qui a également décidé d'adopter la dénomination sociale : « Foncière des Murs » en lieu et place de la dénomination Ferrand et Renaud.

#### 5.1.1.3. Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social de la société est fixé au 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

#### 5.1.1.4. Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895.

Le code APE de la Société est : 6820B.

Son numéro Siret est le 955 515 895 00071.

#### 5.1.1.5. Marché de cotation des actions

Les actions Foncière des Murs (Code ISIN : FR0000060303) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris – Compartiment A.

Les obligations Foncière des Murs émises en novembre 2012 (Code ISIN : FR0011352806), et en mai 2015 (Code ISIN : FR0012741072), sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

#### 5.1.1.6. Nationalité

La Société est soumise au droit français.

#### 5.1.1.7. Durée de la société (article 5 des statuts)

La Société a été constituée en 1900. La durée de la Société, qui devait expirer le 31 décembre 1949, a été prorogée de 90 ans, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 mai 1941, elle prendra donc fin le 31 décembre 2039, sauf liquidation anticipée ou prorogation.

#### 5.1.1.8. Objet social (article 3 des statuts)

Foncière des Murs a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- À titre principal :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés notamment au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement ;
  - la construction d'immeubles affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers ;
  - l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail ;
  - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif et /ou commercial affecté au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ;
- À titre accessoire :
  - directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
  - indirectement, l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur de la santé, des loisirs et l'hébergement au sens large.
- À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société.



- Et plus généralement :
  - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres ;
  - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

#### 5.1.1.9. Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Au siège social : 30, avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01 58 97 52 37)

Sur le site internet : [www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)

Sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

#### 5.1.1.10. Droits des commanditaires

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par le droit commun.

#### 5.1.1.11. Droits et statut des associés commandités (article 18 des statuts)

L'unique associé commandité de la Société, également gérant de la Société, est la société FDM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber 75016 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 450 140 298.

Les droits des commandités sont régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes. Aux termes de l'article 20 4) des statuts : « À l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée Générale Ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite Assemblée Générale Ordinaire. »

Aux termes de l'article 21 3) des statuts : « Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci ».

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

L'associé commanditaire et gérant est indéfiniment et solidairement responsable du passif social.

#### 5.1.1.12. Exercice social (article 23 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de 12 mois qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

#### 5.1.1.13. Répartition statutaire des bénéficiaires (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 ès qualités. Ce dividende précipitaire est cumulatif. Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les actionnaires commanditaires, étant précisé que, conformément au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotée ("SIIC") pour lequel la société Foncière des Murs a opté, les bénéfices exonérés provenant de la location d'immeubles et de dividendes de sociétés ayant opté pour le régime SIIC sont obligatoirement distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation à hauteur, respectivement, de 95 % et 100% et ceux provenant de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime SIIC à hauteur de 60 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

#### 5.1.1.14. Assemblées Générales

##### 5.1.1.14.1. Convocation – admission – quorum – majorité (articles 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 convocations sont faites dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

Les Assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées Générales sont présidées par le Gérant ou par l'un des Gérants, s'ils sont plusieurs, sauf si l'Assemblée est convoquée par le Conseil de Surveillance, auquel cas elle est présidée par le Président de ce Conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. En cas de convocation par une autre personne spécialement habilitée par la loi, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'Assemblée, celle-ci élit son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

À chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues par la loi.

Toute copie ou extrait d'un procès-verbal devra être certifié par l'un des gérants, par le président du Conseil de Surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

Aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée Générale Ordinaire sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités à l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de Surveillance. Les délibérations des Assemblées Générales Ordinaires sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette Assemblée.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Par exception, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité des commandités. Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

### 5.1.1.14.2. 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-propriétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

### 5.1.1.14.3. Franchissement de seuils statutaires (article 9 bis des statuts)

Outre, l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seul ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la Société, ou tout multiple de ce pourcentage doit en informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R.233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social.

## 5.1.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

### 5.1.2.1. Forme des actions – identification des actionnaires (article 8 des statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième (1/10) du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

Le registre des titres nominatifs est détenu par CM-CIC.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires.

### 5.1.2.2. Cession des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur. La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte.

### 5.1.2.3. Droits et obligations attachés aux actions (article 9 des statuts)

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

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

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

Chaque action donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les statuts.

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

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

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

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

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

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

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code Général des Impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code Général des Impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

### 5.1.2.4. Conditions de modification du capital social (article 7 des statuts)

Les autorisations de modification du capital social sont exposées dans le rapport de gestion.

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital doit être décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le Conseil de Surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la gérance aux actionnaires.

L'assemblée des actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

### 5.1.2.5. Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

### 5.1.2.6. Autres titres donnant accès au capital

Néant.

### 5.1.2.7. Autorisation d'augmentation du capital

Le tableau des délégations en cours en matière d'augmentation du capital social de la Société accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 10 avril 2015 figure dans le rapport de gestion, au paragraphe 1.7.8.

### 5.1.2.8. Évolution du capital au cours des cinq dernières années

Le tableau d'évolution du capital social au cours des cinq derniers exercices figure dans le rapport de gestion, au paragraphe 1.7.4.

### 5.1.3. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

La répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est présentée dans le rapport de gestion au paragraphe 1.7.2.

#### 5.1.3.1. Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2015

Les principaux actionnaires ou groupe d'actionnaires sont présentés dans le rapport de gestion au paragraphe 1.7.1.

#### 5.1.3.2. Contrats importants

##### 5.1.3.2.1. Pactes d'actionnaires

###### **Pacte d'actionnaires entre Foncière des Régions, ACM VIE, Predica, Pacifica et Generali Vie**

À l'effet d'organiser leurs relations au sein de la société Foncière des Murs, Foncière des Régions, Predica, Pacifica, ACM Vie et Generali Vie ont signé, le 29 novembre 2004, un pacte d'actionnaires pour une durée de cinq (5) années renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant chaque période successive de renouvellement. Ce pacte rappelle les engagements d'apports en numéraire que les parties audit pacte se sont engagées à réaliser et en précise les modalités. Le pacte prévoit un droit de première offre dans le cas où une partie souhaiterait céder tout ou partie de ses actions de la Société dans la mesure où les actions dont la cession est envisagée seraient constitutives d'un bloc. Dans cette hypothèse, les autres investisseurs bénéficieront d'un délai de 10 jours à compter de la réception de la notification adressée par l'investisseur souhaitant céder ses titres pour, séparément ou conjointement, transmettre à l'investisseur sortant une offre d'acquisition portant sur le bloc de titres dont le transfert est envisagé.

Le pacte prévoit également un engagement de discussion de bonne foi dans le cas où une partie au pacte souhaiterait procéder à une cession sur le marché de tout ou partie de ses actions de la Société représentant au moins 1% du capital de la Société. Dans cette hypothèse, il s'engage à informer par avance les autres parties de ses intentions et, si nécessaire, à se rapprocher et à discuter de bonne foi avec les autres investisseurs dans l'objectif d'éviter toutes démarches de nature à perturber le bon fonctionnement du marché. Les parties au pacte ont par ailleurs prévu de répartir entre elles les sièges au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs au prorata de leurs participations au capital de la Société.

###### **Pacte d'associés entre Foncière des Murs et Predica**

Les sociétés Foncière des Murs et Predica ont conclu le 6 décembre 2010 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès du Groupe AccorHotels de murs d'hôtels exploités en France, en Allemagne et en Belgique sous les enseignes Suite Novotel, Ibis budget, Ibis et Novotel. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement les actifs en France et par le biais d'une holding française qui détient indirectement les actifs en Allemagne et en Belgique. En conséquence, les parties ont organisé leurs relations au sein de chacune des holdings ainsi constituées. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la Holding jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

###### **Pacte d'actionnaires relatif au projet Pei entre Foncière des Murs et Predica et les entités du Crédit Agricole Assurances**

Les sociétés Foncière des Murs, Predica, Pacifica, IMEFA CENT DEUX, IMEFA QUATRE, IMEFA CENT VINGT HUIT ont conclu le 24 mai 2011 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès du Groupe Louvre Hotels Group de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne Campanile. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement par l'intermédiaire de sa filiale Campeli l'ensemble des actifs. En conséquence, les parties ont organisé leurs relations au sein de l'OPCI Camp Invest et de sa filiale la société Campeli. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

###### **Pacte d'actionnaires relatif au projet Dahlia entre Foncière des Murs, Predica et la SCI Holding Dahlia**

Les sociétés Foncière des Murs, Predica, et la SCI HOLDING DAHLIA ont conclu le 29 novembre 2011 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de la cession de murs d'hôtels, donnés en location au groupe AccorHotels et exploités en France sous les enseignes Ibis et Novotel, à une ou plusieurs entités détenues à hauteur de 80 % par Predica et à hauteur de 20 % par Foncière des Murs. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de la SCI DAHLIA jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération, sauf dérogations. Le Pacte prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité.

###### **Pacte d'actionnaires relatif à la société B2 HOTEL INVEST entre Foncière des Murs, Predica, Pacifica et les entités du Groupe Crédit Agricole Assurances et ACM Vie**

Les sociétés Foncière des Murs, Loire, Foncière Manon, Predica, Pacifica, les entités du Groupe Crédit Agricole Assurances, et Assurance du Crédit Mutuel Vie, société d'assurance mutuelle, ont conclu le 6 novembre 2012 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès d'ANF d'un portefeuille de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne B&B. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement par l'intermédiaire de FONCIERE B2 HOTEL INVEST l'ensemble des actifs. En conséquence, les parties ont souhaité organiser leurs relations au sein de l'OPCI B2 HOTEL INVEST. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date du Pacte et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

###### **Pacte d'actionnaires relatif à la société FDM MANAGEMENT entre Foncière des Murs, Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Maro Lux SARL, Predica, Sogecap et Caisse des dépôts et consignations**

Les sociétés Foncière des Murs, Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Maro Lux SARL, Predica, Sogecap et Caisse des dépôts et consignation ont conclu le 4 juin 2015 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de la mise en place d'un partenariat stratégique dans le domaine de l'hôtellerie, ayant pour objet de procéder à différents investissements en vue de l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels. Ce

partenariat est structuré sous la forme d'une société commune, la société FDM MANAGEMENT SAS. En conséquence, les parties ont souhaité organiser leurs relations au sein de FDM MANAGEMENT. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de la SAS pendant une période expirant le 31 décembre 2018 pour ce qui concerne Foncière des Murs, Cardiff, ACM, Predica, Sogecap, CDC et leurs affiliés et expirant le 31 décembre 2020 pour Maro Lux SARL, mais admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

#### 5.1.3.2.2. Autres Contrats

##### Emission d'un emprunt obligataire sécurisé de 255 M€

La société a émis le 16 novembre 2012 un emprunt obligataire hypothécaire de 255 M€ auprès d'investisseurs institutionnels adossé à des actifs hôteliers loués à AccorHotels. Cette émission de 1 275 obligations d'une valeur nominale de 200 000 €, à échéance le 16 novembre 2019, offre un coupon de 3,6820 %. Elle permet à Foncière des Murs de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financement et d'allongement de la maturité de la dette.

En décembre 2014, Foncière des Murs a rallongé de deux ans son obligation de 242 M€ sécurisée par des actifs hôteliers pour un coupon abaissé à 2,7540% à partir du 16 février 2015.

##### Emission d'un emprunt obligataire par placement privé de 200 M€

La société a émis le 29 mai 2015 un emprunt obligataire par placement privé de 200 M€ auprès d'investisseurs institutionnels. Cette émission de 2 000 obligations d'une valeur nominale de 100 000 €, à échéance le 29 mai 2023, offre un coupon de 2,218 %.

#### 5.1.3.2.3. Principaux contrats financiers

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 "Renseignements Financiers" du présent document de référence.

#### 5.1.3.2.4. Politique d'assurance

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

##### A – Assurances « Dommages aux biens » et « Responsabilité civile »

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

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

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

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

##### B – Assurances corporate

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

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

Concernant les dispositions prises notamment contre les risques de fraude, d'actes de malveillance-malversations informatiques et autres, Foncière des Murs bénéficie des garanties du contrat souscrit par la holding du groupe.

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

## 5.2. Présentation de la Société

### 5.2.1. HISTORIQUE

Créée en 1900, puis introduite en Bourse dès 1903, la société Établissements Ferrand et Renaud avait pour activité la fabrication de pâtes alimentaires et tous autres produits se rattachant à cette industrie.

En 1961, la Société a apporté son fonds industriel et commercial aux sociétés nouvelles Régia-Scaramelli et Semoulerie de Bellevue, et l'ensemble immobilier constituant l'usine de Lyon à une société nouvelle. Suite à ces apports, elle est devenue une société holding.

Depuis 2001, date de la cession du dernier actif immobilier significatif, l'activité de Ferrand et Renaud se limitait à la détention d'une participation de 35 % dans Oralia Investissements, société d'administration de biens et d'un portefeuille de valeurs mobilières.

L'exercice 2004 de Ferrand et Renaud a été marqué par la cession de quelques actifs représentant une faible valeur unitaire mais surtout par la cession le 29 novembre 2004, de l'intégralité de la participation dans Oralia à son actionnaire majoritaire actuel pour une valeur de 11 480 433 euros et de sa filiale immobilière Foch à Monsieur Christian Baverey.

Le 30 novembre 2004, Ferrand et Renaud, devenu Foncière des Murs, a procédé à l'acquisition de la SCI Foncière des Murs. Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de redéploiement de la Société vers une activité de société foncière spécialisée dans la détention longue durée de murs d'exploitation dans les secteurs de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large.

Au 31 décembre 2015, Foncière des Murs détient un patrimoine de 561 actifs d'une valeur d'expertise totale de 3,5 milliards d'euros, répartis en France et en Europe dont 344 hôtels dont 2 instituts de thalassothérapie, 5 villages de vacances, 27 résidences pour personnes âgées, 136 restaurants et 49 jardineries.

### 5.2.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 31 DECEMBRE 2015

Foncière des Régions détient 43,15 % du capital de Foncière des Murs. Le tableau de répartition du capital de Foncière des Régions au 31 décembre 2015 est détaillé ci-dessous :

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	%
Groupe DELFIN	18 897 481	28,36
Groupe COVEA FINANCE	8 515 775	12,78
Groupe CREDIT AGRICOLE	4 883 844	7,33
Groupe CM-CIC	5 505 128	8,26
BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE	880 691	1,32
FLOTTANT, NOMINATIFS ET AUTRES PORTEURS	27 894 494	41,87
AUTODÉTENTION	52 319	0,08
<b>TOTAL</b>	<b>66 629 732</b>	<b>100,00</b>





### 5.3. Administration, direction et Conseil de Surveillance

#### 5.3.1. DIRECTION (ARTICLE 10 DES STATUTS)

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants. Le premier gérant, nommé pour une durée de six années est la société FDM Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber – 75116 PARIS immatriculée au RCS de Paris sous le n° 450 140 298.

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, avec l'accord du Conseil de Surveillance ou, le cas échéant, de l'Assemblée.

La société FDM Gestion, nommée en qualité de premier Gérant de la Société sera réputée démissionnaire d'office de ses fonctions de gérant dans le cas où elle cesserait d'être contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce par la société Foncière des Régions, sauf si le nouvel actionnaire de contrôle dudit gérant a été agréé par le Conseil de Surveillance.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement, ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants, ou au renouvellement du gérant unique; toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités ; chaque gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

#### 5.3.2. POUVOIRS ET RÉMUNÉRATION DU GÉRANT (ARTICLES 10, 11 A 14 DES STATUTS)

##### Pouvoirs du Gérant (articles 10 et 14 des statuts)

Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Il est à cet égard précisé que le Gérant de la Société devra, aux termes de l'article 14 des statuts, obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, sur les opérations de souscription d'emprunts bancaires, d'achat d'immeubles ou de titres de participations, de désinvestissements et d'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté lorsque leur montant dépassera 10 millions d'euros.

##### Rémunération du Gérant (Article 11 des statuts)

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec 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 après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

#### 5.3.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLES 12 A 15 DES STATUTS)

La Société est pourvue d'un Conseil de Surveillance de trois membres au moins choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou révoqués par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandité ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de trois années au plus et chaque membre doit être propriétaire d'au moins une action de la Société.

Il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'Assemblée Générale ordinaire et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée.

##### 5.3.3.1. Composition du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs

Le Conseil de Surveillance est composé de 11 membres, personnes physiques ou personnes morales, choisis parmi les actionnaires. La composition du Conseil de Surveillance ainsi que les curriculum vitae et les mandats et fonctions exercés par chacune de ces personnes figurent dans le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne et dans le rapport de gestion.

##### 5.3.3.2. Fonctionnement du Conseil de Surveillance

###### 5.3.3.2.1. Pouvoirs du conseil (article 14 des statuts)

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société tel qu'il est prévu par la loi.



Il établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires. L'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, est requise préalablement à la mise en œuvre par le gérant des opérations suivantes :

- souscription d'emprunts bancaires ;
- achat d'immeubles ou de titres de participations ;
- désinvestissements ;
- octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté ;

lorsque leur montant dépassera 10 000 000 d'euros.

Lorsque leur montant n'excédera pas 50 000 000 d'euros, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance pourra intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des trois cinquièmes.

Il peut en outre, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Gérant à donner des garanties au nom de la Société.

Le Conseil de Surveillance se réunit au moins quatre fois par an, à raison d'une fois par trimestre, le Gérant devant communiquer au Conseil de Surveillance les informations suivantes prenant en compte, le cas échéant, de manière consolidée les activités de la Société et de ses filiales :

- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé, de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes consolidés ;
- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé ainsi que les prévisions annuelles de trésorerie de la Société ainsi que la trésorerie consolidée de la Société et de ses filiales ;
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le Conseil de Surveillance, et un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé.

Plus généralement, le Gérant devra communiquer au Conseil de Surveillance les mêmes documents que ceux mis à disposition des commissaires aux comptes ainsi que tout document ou information que le Conseil de Surveillance pourrait raisonnablement demander.

L'accord préalable du Conseil de Surveillance est également requis pour la nomination ou le renouvellement de tout gérant à l'exception de la nomination du premier gérant.

Dans ce cadre, le Conseil de Surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le Conseil de Surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la Société est dépourvue de gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les associés commandités, l'accord pourra être donné par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les associés commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

Au cas où l'accord du Conseil de Surveillance ou de l'Assemblée n'aurait pas été obtenu en application des paragraphes ci-dessus, le ou les commandités nommeront une troisième personne. À défaut d'accord du Conseil de Surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

### 5.3.3.2.2. Réunions du Conseil (articles 13 et 14 des statuts)

Le Conseil se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de Surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

Les réunions peuvent être convoquées par le président du Conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres, ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Tout membre du Conseil de Surveillance peut se faire représenter par un autre membre du conseil sur présentation d'un pouvoir exprès étant précisé qu'un membre du conseil pourra représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du conseil qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence.

Les commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil de Surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

### 5.3.3.2.3. Devoirs des membres du Conseil de Surveillance (article 1.6 du règlement intérieur)

#### Compétence

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la Société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil.

#### Détention d'actions

Les actions détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement.

#### Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la Société et à l'Autorité des Marchés Financiers les opérations d'acquisition, de cession, de souscription ou d'échange qu'il a réalisées sur les titres de la Société ainsi que sur des instruments financiers qui leur sont liées, dans les cinq

jours de négociation qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 5 000 euros.

Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions de l'article L.226-10 du Code de commerce est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même code.

### Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou quelle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au président du Conseil, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la Société ou toute société de son groupe.

Ces dispositions s'appliqueront notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la Société ou toute société de son groupe, un membre du Conseil ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la Société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil (ou de tout Comité) relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En cas de conflit d'intérêt permanent le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra présenter sa démission.

### Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux assemblées générales d'actionnaire.

### Devoir de confidentialité

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque personne assistant au Conseil sera astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité. Il devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la Société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce, conformément aux principes prévus par le Guide de prévention des délits d'initiés.

#### 5.3.3.2.4. Composition du Conseil de Surveillance

La composition du Conseil de Surveillance est présentée dans le rapport du président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

Les mandats exercés par les mandataires sociaux ainsi que leur curriculum vitae figurent au paragraphe 1.8.4.4 du rapport de gestion.

#### 5.3.3.2.5. Déclarations relatives aux informations requises au titre de l'article 14.1 de l'annexe 1 du règlement (CE) n° 809/2004

Les mandataires sociaux de la Société actuellement en fonction ont indiqué à la Société :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des 5 dernières années au moins à leur encontre ;
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous sequestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins ;
- qu'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou règlementaires (à l'exception de la société CARDIF ASSURANCE VIE) ;
- ne pas avoir été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins.

#### 5.3.3.2.6. Conflits d'intérêts – liens familiaux

Il n'existe pas de liens familiaux entre les membres composant le Conseil de Surveillance de Foncière des Murs.

En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance prévoit, dans son article 1.6.5., une procédure de prévention des conflits d'intérêts à l'occasion d'une réunion du Conseil ou d'un Comité.

#### 5.3.3.2.7. Faits exceptionnels et litiges

À notre connaissance, il n'existe pas à ce jour de faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Foncière des Murs et de ses filiales.

**5.3.4. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

## 5.3.4.1. Commissaires aux comptes

	<b>Commissaires aux comptes</b>	<b>Date de nomination</b>	<b>Date de renouvellement</b>
<b>Titulaires</b>	<b>Cabinet Mazars</b> Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	30 novembre 2004 Renouvellement le 8 avril 2010	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2015
	<b>ERNST &amp; YOUNG ET AUTRES</b> 1 / 2 Place des saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	11 avril 2013	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018
<b>Suppléants</b>	<b>Monsieur Cyrille Brouard</b> Tour Exaltis 61, Rue Henri–Regnault 92400 COURBEVOIE	6 avril 2005 Renouvellement le 8 avril 2010	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2015
	<b>AUDITEX</b> 1 / 2 Place des saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	11 avril 2013	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018

## 5.3.4.2. Rémunération des Commissaires aux comptes

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 3.2.8.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

## 5.4. Responsable du document

### 5.4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT

Monsieur Dominique OZANNE  
Président de FDM Gestion  
Gérant commandité

### 5.4.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

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

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 3 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes, donnés dans le présent document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce Document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 figure page 180 du document de référence 2013 enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 17 mars 2014 sous le numéro D.14-0148. Il contient une observation attirant l'attention sur les notes 1.6.2 et 4.1.3 de l'annexe aux comptes consolidés qui présentent les informations relatives à l'évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier résultant de la première application de la norme IFRS 13.

Fait à Paris, le 9 mars 2016

Monsieur Dominique OZANNE  
Président de FDM GESTION  
Gérant commandité

Personne responsable de l'information financière

### 5.4.3. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice de 6 mois clos le 30 juin 2015 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 19 à 59 du rapport financier de l'exercice de 6 mois clos le 30 juin 2015 publié en date du 20 juillet 2015.
- Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 143 à 181 du document de référence de l'exercice 2014 déposé auprès de l'AMF en date du 17 mars 2015 sous le numéro 15-0149.

La réconciliation IFRS et EPRA est intervenue lors de la première année de communication sous le format EPRA, en 2010.

Elle est disponible en page 154 du Document de Référence 2010. Aucune modification n'est intervenue dans les retraitements depuis cette réconciliation.

Ces documents sont disponibles au siège de la Société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site internet ([www.fonciereadmurs.fr](http://www.fonciereadmurs.fr)) et sur le site de l'Autorité des marchés financiers.

## 5.5. Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)

### 5.5.1. COMMUNICATION AU TITRE DE L'INFORMATION RÉGLEMENTÉE PUBLIÉE SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF ET SUR LE SITE INTERNET DE FONCIÈRE DES MURS

10 février 2015	Annonce d'un nouveau partenariat avec Motel One
12 février 2015	2014 - résultats annuels
2 mars 2015	Accélération de la stratégie hôtelière de Foncière des Régions
16 juin 2015	Levée de fonds de FDM Management, filiale de Foncière des Régions
24 juin 2015	Accord pour le développement d'un hôtel à Munich entre Foncière des Régions et Meininger Hotels
20 juillet 2015	Publication des résultats semestriels 2015
16 octobre 2015	Renouvellement du partenariat avec AccorHotels
4 janvier 2016	Présentation de l'hôtel B&B Paris Italie Porte de Choisy
2 février 2016	Vinci Immobilier vend à Foncière des Régions et à la CDC le premier Motel One de France
9 février 2016	Présentation des résultats annuels 2015 - après bourse

### 5.5.2. PUBLICATIONS AU BALO (BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES)

4 mars 2015	Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 10/04/2015
25 mars 2015	Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 10/04/2015
8 mai 2015	Publication des comptes définitifs au 31/12/2014
5 février 2016	Désignation de teneurs de comptes de titres nominatifs

## 5.6. Rapport condensé des experts

**Monsieur Dominique Ozanne**  
**Foncière des Murs**  
**30, avenue Kléber**  
**75116 Paris**

Paris, le 26 janvier 2016

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2015 de la juste valeur d'actifs propriétés de Foncière des Murs.

### 5.6.1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION

#### Cadre général

La société Foncière des Murs nous a demandé de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en France, en Allemagne, au Portugal, aux Pays-Bas et en Belgique. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation, BNP Paribas Real Estate Hôtels France, CBRE Valuation, DTZ Valuation France, DTZ Winssinger, Jones Lang LaSalle Expertises n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Murs.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation, BNP Paribas Real Estate Hôtels France, CBRE Valuation, DTZ Valuation France, DTZ Winssinger, Jones Lang LaSalle Expertises confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière des Murs sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière des Murs.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

#### Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 447 actifs en France, de 49 actifs en Allemagne, de 1 actif aux Pays-Bas, de 14 actifs en Belgique et 1 actif au Portugal. Pour cette mission, la société Foncière des Murs nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2015.

Les actifs expertisés sont situés en France, en Allemagne, au Portugal, aux Pays-Bas et en Belgique. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Foncière des Murs ou par ses filiales.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

### 5.6.2. CONDITIONS DE RÉALISATION

#### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués au cours du mois d'octobre 2015 et les années précédentes pour les sites en actualisation, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du client, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

#### Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière ;
- les principes posés par le code de déontologie des SIIC.

**Méthodologie retenue**

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu :

- pour les actifs hôteliers : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par « discounted cash flow » ;
- pour les actifs « santé » : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par « discounted cash flow » ;
- pour les actifs « commerces d'exploitation » : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par « discounted cash flow ».

**5.6.3. JUSTE VALEUR GLOBALE****5.6.3.1. Juste valeur expertisée par la société d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation**

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 200 000 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Jardiland	200 000 000	47
<b>TOTAL</b>	<b>200 000 000</b>	<b>47</b>

**5.6.3.2. Juste valeur expertisée par la société d'expertise BNP Paribas Real Estate Hôtels France**

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 826 169 727 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	446 501 201	26
Actifs B&B	288 230 000	50
Actif NH	55 700 990	1
Actifs Motel One	35 737 536	2
<b>TOTAL</b>	<b>826 169 727</b>	<b>79</b>

**5.6.3.3. Juste valeur expertisée par la société d'expertise DTZ Valuation France**

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 920 435 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	328 520 000	38
Actifs B&B	591 915 000	167
<b>TOTAL</b>	<b>920 435 000</b>	<b>205</b>

**5.6.3.4. Juste valeur expertisée par la société d'expertise CBRE Valuation**

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 606 699 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Quick	276 610 000	81
Actifs Korian	230 880 000	26
Actifs Courtepaille	99 209 000	55
<b>TOTAL</b>	<b>606 699 000</b>	<b>162</b>

**5.6.3.5. Juste valeur expertisée par la société d'expertise DTZ Winssinger**

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 226 923 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Sunparks	226 923 000	4
<b>TOTAL</b>	<b>226 923 000</b>	<b>4</b>

#### 5.6.3.6. Juste valeur expertisée par la société d'expertise Jones Lang LaSalle Expertises

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 313 183 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	313 183 000	14
<b>Total</b>	<b>313 183 000</b>	<b>14</b>

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises concerne uniquement des biens situés en France métropolitaine.

#### 5.6.3.7. Juste valeur expertisée par la société d'expertise Jones Lang LaSalle Hotels & Hospitality Group Spain & Portugal

Juste valeur en 100 % : 48 870 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Club Med	48 870 000	1
<b>Total</b>	<b>48 870 000</b>	<b>1</b>

### 5.6.4. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des experts dans leur mission.

Chacun des experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

BNP Paribas Real Estate Valuation  
Jean-Claude Dubois  
Président

BNP Paribas Real Estate Hôtels France  
Maaïke Smorenburg  
Directrice

DTZ Valuation France  
Philippe Dorion  
Directeur

CBRE Valuation  
Denis François  
Président

DTZ Winssinger  
Christophe Ackermans  
Directeur

Jones Lang LaSalle Expertises  
Marie Martins, MRICS, REV  
Directeur Expertises France

Jones Lang LaSalle Hotels & Hospitality Group Spain & Portugal  
Luís Arsuaga Rato, MRICS  
Executive Vice-President



# TABLE DE CONCORDANCE DE RÉFÉRENCE

Afin de faciliter la lecture du rapport annuel enregistré comme Document de référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par le règlement européen (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004.

Nature de l'information	Paragraphe et n° de la page
<b>1. Personnes responsables</b>	
1.1. Personnes responsables des informations	§5.4.1 p. 232
1.2. Déclarations des personnes responsables	§5.4.2 p. 232
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1. Noms et adresses	§5.3.4.1 p. 231
2.2. Démissions / non renouvellements	N/A
2.3. Rémunérations	§3.2.8.6 p. 152 ; §5.3.4.2 p. 231
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées	§1.4.2 p. 24 ; §1.5 p. 25 ; §5.4.3 p. 232 ; p. 118 à 180
3.2. Périodes intermédiaires	N/A
<b>4. Facteurs de risques</b>	
4.1. Risques de marché	§1.6.1.1. p. 32
4.2. Risques liés à l'exploitation de la société	§1.6.1.5 à 1.6.1.6 p. 33
4.3. Risques liés à l'environnement	§1.6.3.2. p. 34 ; §2.2.2. p. 90
4.4. Autres risques	§. 1.6. p. 32 ; §3.2.2 p. 131
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1. Histoire de la Société	§5.2.1 p. 226
5.1.1. Raison et nom de la Société	§5.1.1.1 p. 220
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la Société	§5.1.1.4 p. 220
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de la Société	§5.1.1.7 p. 220
5.1.4. Siège social et forme juridique de la Société	§5.1.1.2 et 5.1.1.3 p. 220
5.1.5. Développements de l'activité de la Société	§1.2.1 p. 5 ; §3.2.5 p. 135
5.2. Investissements	
5.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice	§1.2.1 p. 5
5.2.2. Principaux investissements en cours	§1.2.1 p. 5
<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1. Principales activités	
6.1.1. Opérations effectuées par la Société durant l'exercice	§1.2.1 p. 5
6.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	N/A
6.2. Principaux Marchés	§1.2.2.1 p. 6 ; §1.2.3.1 p. 12 ; §1.2.4.1 p. 13
6.3. Événements exceptionnels	N/A
6.4. Dépendance	N/A
6.5. Position concurrentielle	§1.9.8 p. 79
<b>7. Organigramme</b>	
7.1. Description du Groupe	§1.9.1 et 1.9.2 p. 78 ; §5.2.2 p. 226
7.2. Liste des filiales importantes	§3.5.6.6 p. 179
<b>8. Propriétés immobilières</b>	
8.1. Immobilisations corporelles importantes	§1.2.2.2 p. 6 ; §1.2.3.2 p. 12 ; §1.2.4.2 p. 14
8.2. Questions environnementales	§2 p. 87
<b>9. Renseignements de caractère général</b>	
9.1. Situation financière	§1.5 p. 25
9.2. Résultat d'exploitation	§1.5.1.3 p. 25 ; §3.1.2 p. 120 ; §3.2.7 p. 145
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1. Capitaux de l'émetteur	§ 3.1.4 p. 122 ; §3.2.6.8 p. 141
10.2. Flux de trésorerie	§3.1.5 p. 123 ; §1.5.1.6 p. 27 ; §3.2.6.7 p. 140
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	§1.5.1.7 p. 28 ; §3.2.6.9 p. 141
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
10.5. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	§3.2.6.9 p. 141
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	§1.9.4 p. 78
<b>12. Information sur les tendances</b>	
12.1. Principales tendances	§1.1 p. 4 ; §1.9.6 p. 79
12.2. Événements	§1.2.1 p. 5 ; §3.2.5 p. 135
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	N/A
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>	
14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	§4.2.1 p. 222 ; §1.8.4.4 p. 77
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	§1.6.4.2 p. 35
<b>15. Rémunération et avantages</b>	
15.1. Rémunération et avantages versés	§1.8.4.1 p. 42 ; §1.8.4.2 p. 44 ; §1.7.7 p. 39
15.2. Montants provisionnés	N/A
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1. Date d'expiration du mandat	§4.2.1.2 p. 202
16.2. Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	§1.9.7 p. 79 ; §3.5.6.3 p. 178

TABLE DE CONCORDANCE DE REFERENCE

Nature de l'information	Paragraphe et n° de la page
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	§4.2.2.1 p. 207
16.4 Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§4.2.1 p. 202 et suivantes
<b>17. Salariés</b>	
17.1 Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§2.5 p. 102 ; §2.7.3 p. 111 ; §3.2.8.1 p. 147 ; §3.5.6.1 p. 178
17.2 Participations et stock-options	§1.7.6 p. 39
17.3 Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A
<b>18. Principaux actionnaires</b>	
18.1 Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social	§1.7.2 p. 37
18.2 Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	§1.7.2 p. 37
18.3 Contrôle	§1.7.2 p. 37
18.4 Accord entraînant un changement de son contrôle	N/A
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	§1.9.7 p. 79 ; §3.2.8.4 p. 151
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1. Informations financières historiques	N/A
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	p. 119 à 123 et p. 158 à 160
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	N/A
20.5. Date des dernières informations financières	N/A
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7. Politique de distribution de dividendes	§1.8.3 p. 42
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	§5.3.3.2.5 p. 230 et 5.3.3.2.7 p. 230
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
<b>21. Informations complémentaires</b>	
21.1. Capital social	§5.1.2 p. 222
21.2. Actes constitutifs et statuts	§5.1.1 p. 220 et §5.1.2 p. 222
<b>22. Contrats importants</b>	§ 1.2.2 à 1.2.4 p. 6 à 17
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	§5.6 p. 234
<b>24. Documents accessibles au public</b>	§5.5 p. 233
<b>25. Informations sur les participations</b>	§3.2.3 p. 133

# TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

---

## Nature de l'information

---

1. Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2015	p. 3
2. Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	p. 31
3. Comptes consolidés au 31 décembre 2015	p. 119 à 156
4. Honoraires des Commissaires aux comptes	p. 152
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 157
6. Comptes individuels au 31 décembre 2015	p. 158 à 179
7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 180
8. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 181
9. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	p. 201
10. 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	p. 218
11. Attestation du responsable du document	p. 232
12. Document d'information annuel	p. 233

---

# TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

---

## Nature de l'information

---

1. Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2015	p. 3
2. Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale mixte du 8 avril 2016	p. 80
3. Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale mixte du 8 avril 2016	p. 199
4. Rapport du président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	p. 201
5. 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	p. 218
6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 157
7. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 180
8. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 181
9. Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016	p. 184
10. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	p. 194

---

Réalisation : Munhoa – 06 85 39 63 83

30, avenue Kléber  
75208 Paris Cedex 16

Tél. : 33 (0)1 58 97 50 00  
Fax : 33 (0)8 21 20 02 75

[www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)  
[contactfoncieredesmurs@fdr.fr](mailto:contactfoncieredesmurs@fdr.fr)

