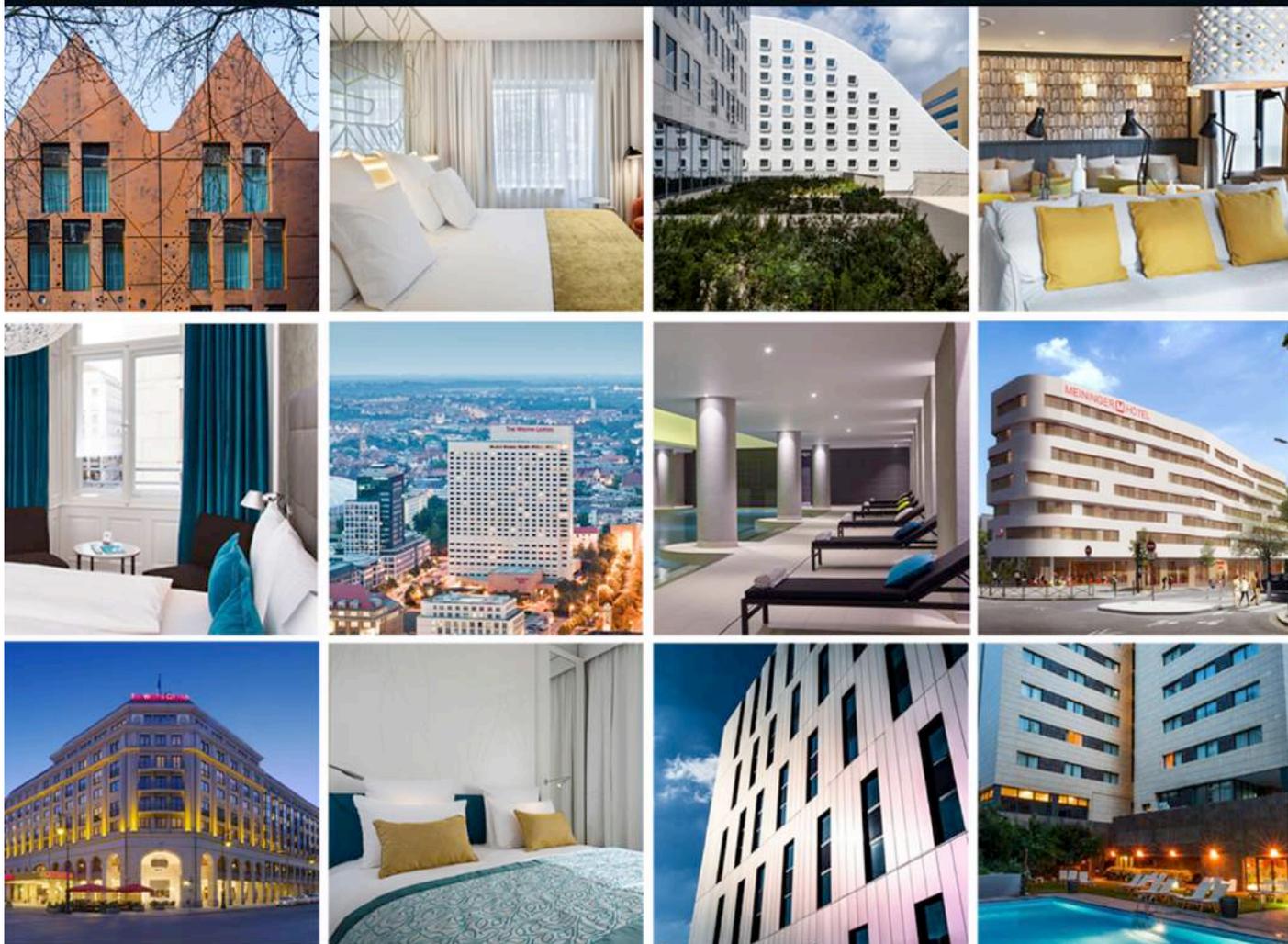


# DOCUMENT DE REFERENCE 2016





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 21 février 2017 sous le numéro D.17-0101, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Foncière des Murs  
Société en commandite par actions au capital de 296 415 852 €  
Siège social : 30 avenue Kléber 75116 PARIS  
RCS PARIS 955 515 895

---

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016

---

<b>CHIFFRES CLÉS</b>	<b>1</b>
<b>1 RAPPORT DE GESTION</b>	<b>3</b>
1.1 STRATÉGIE ET PERSPECTIVES	4
1.2 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES	5
1.3 PATRIMOINE	17
1.4 VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	19
1.5 RÉSULTATS FINANCIERS	24
1.6 FACTEURS DE RISQUES	32
1.7 ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2016	37
1.8 BOURSE, DIVIDENDE ET RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	42
1.9 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS	79
1.10 RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 AVRIL 2017	81
<b>2 DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>88</b>
2.1 UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR NOS INVESTISSEMENTS ET NOTRE RSE	89
2.2 LE PARTENARIAT, UN AVANTAGE STRATÉGIQUE DE LONG TERME	90
2.3 LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, LEVIER DE CRÉATION DE VALEUR DURABLE	97
2.4 PROMOUVOIR L'ESSOR DES TERRITOIRES	101
2.5 CAPITAL HUMAIN	104
2.6 PROMOUVOIR DES PRATIQUES LOYALES ET ÉTHIQUES	108
2.7 MESURE DE LA PERFORMANCE	110
2.8 VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT	118
<b>3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS</b>	<b>120</b>
3.1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016	121
3.2 ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	125
3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	159
3.4 COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2016	160
3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	163
3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	184
3.7 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	185
3.8 RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 AVRIL 2017	188
3.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL	199
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	200
3.11 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE	202
<b>4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>203</b>
4.1 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 AVRIL 2017	204
4.2 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	206
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	224

<b>5</b>	<b>RENSEIGNEMENTS ET GESTION</b>	<b>225</b>
5.1	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	226
5.2	PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	233
5.3	ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE	235
5.4	RESPONSABLE DU DOCUMENT	239
5.5	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART.221-1-1 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF)	240
5.6	RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS	241
	 <b>TABLES DE CONCORDANCE</b>	 <b>244</b>

# CHIFFRES CLÉS

Foncière des Murs est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) leader de l'investissement immobilier dans l'hôtellerie.

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

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

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

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

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

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

Le secteur santé a été cédé en 2016.

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 k€)	Exercice 2016	Exercice 2015
<b>Recettes Locatives part du groupe</b>	<b>171 271</b>	<b>185 369</b>
dont : Hôtellerie	124 650	133 293
Commerces d'exploitation	36 933	36 935
Santé (*)	9 688	15 142

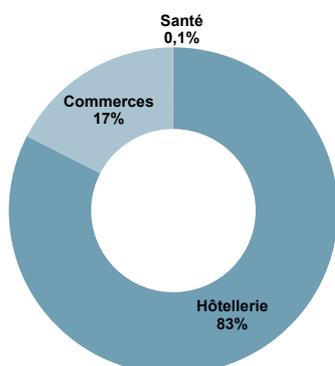
(\*) avant reclassement des loyers en activité abandonnée

(en k€)	Exercice 2016 (**)	Exercice 2015 (**)
<b>Valeur du patrimoine part du groupe</b>	<b>3 267 557</b>	<b>3 270 314</b>
dont : Hôtellerie	2 696 627	2 455 615
Commerces d'exploitation	569 198	581 819
Santé (**)	1 732	232 880

(\*) avant reclassement des loyers en activité abandonnée

(\*\*) La présentation du patrimoine inclut tous les actifs des sociétés consolidées ou détenues à plus de 40%. Le patrimoine de FDM Management et le Motel One Porte dorée sont par conséquent compris dans ce patrimoine à fin 2015 et à fin 2016, en part du groupe. Le patrimoine 2015 présenté dans le document de référence 2015 s'élevait à 3 209 M€ (dont 2 394 M€ d'hôtellerie) et n'incluait pas les actifs FDM Management et Motel One Porte Dorée qui s'élevaient à 61,5 M€.

## Répartition globale du patrimoine part du groupe en valeur au 31/12/2016



CHIFFRES CLÉS

(en k€)	Exercice 2016	Exercice 2015
<b>Compte de résultat consolidé simplifié</b>		
Loyers nets	178 667	200 715
Coûts de fonctionnement nets	- 8 895	- 9 959
Variation nette des provisions et autres	197	- 33
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>169 969</b>	<b>190 723</b>
Résultat des cessions d'actifs	- 930	- 3 310
Résultat des ajustements de valeurs	37 662	93 190
Résultat de cession des titres	- 24	- 11
Résultat des variations de périmètre	- 152	- 1 982
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>206 525</b>	<b>278 610</b>
Résultat financier	- 59 194	- 48 799
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3 666	4 861
Résultat net avant impôts	<b>150 997</b>	<b>234 672</b>
Impôts	- 20 014	- 10 269
<b>Résultat net</b>	<b>130 983</b>	<b>224 403</b>
Résultat des activités abandonnées	66 122	0
Part revenant aux minoritaires	- 8 381	- 20 055
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>188 724</b>	<b>204 348</b>

	Exercice 2016	Exercice 2015
<b>Données part du groupe</b>		
Résultat net récurrent (M€)	137,9	133,0
Résultat net récurrent (€ par action)	1,86	1,79
Résultat net part du groupe (€ par action)	2,55	2,76
Actif net réévalué Triple Net EPRA (M€)	1 872,5	1 764,9
Actif net réévalué Triple Net EPRA (€ par action)	25,3	23,8
Actif net réévalué EPRA (M€)	2 097,2	1 964,8
Actif net réévalué EPRA (€ par action)	28,3	26,5
Dividende <sup>(1)</sup> (€ par action)	3,10	1,55

(1) Dividende 2016 proposé à l'Assemblée Générale du 7 avril 2017, dont 1,55 € de dividende ordinaire et 1,55 € de dividende exceptionnel

Nombre d'actions sur la période	Exercice 2016	Exercice 2015
Nombre d'actions à l'ouverture	74 103 963	74 103 963
Nombre d'actions créées par augmentation de capital	-	-
Nombre d'actions en fin de période	74 103 963	74 103 963
Nombre moyen d'actions	74 103 963	74 103 963

Note : nombre moyen d'actions auto-détenues en 2016 : 1 644 (contre 2 471 en 2015)

(en k€)	Net 31/12/2016	Net 31/12/2015	Net 31/12/2016	Net 31/12/2015
<b>Bilan consolidé simplifié</b>				
<b>ACTIF</b>		<b>PASSIF</b>		
Actifs non courants	3 481 829	3 248 414	Capitaux propres	2 053 381
Actifs courants	58 149	402 452	Passifs non courants	1 438 969
Trésorerie	38 282	26 005	Passifs courants	85 910
<b>ACTIF</b>	<b>3 578 260</b>	<b>3 676 871</b>	<b>PASSIF</b>	<b>3 578 260</b>

**Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2016**

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2016 à 1 115 M€ en part du groupe, avec un taux moyen sur l'exercice de 2,73% et une maturité moyenne de 5,9 ans. À cette même date, le taux de couverture active ressort à 80%.

# 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 2016	5
1.2.2	Portefeuille hôtellerie	6
1.2.3	Portefeuille commerces d'exploitation	13
<b>1.3</b>	<b>PATRIMOINE</b>	<b>17</b>
1.3.1	Répartition géographique	17
1.3.2	Répartition des loyers	17
1.3.3	Echéancier des baux	18
1.3.4	Taux d'occupation	18
<b>1.4</b>	<b>VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ</b>	<b>19</b>
1.4.1	Expertises	19
1.4.2	Actif net réévalué (ANR) – format EPRA	22
<b>1.5</b>	<b>RÉSULTATS FINANCIERS</b>	<b>24</b>
1.5.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2016	24
1.5.2	Comptes individuels au 31 décembre 2016	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 assurantiels	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 2016</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	39
1.7.6	Options de souscription ou d'achat d'actions de la société	40
1.7.7	Opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société	40
1.7.8	Tableau des délégations en cours	40
<b>1.8</b>	<b>BOURSE, DIVIDENDE ET RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>42</b>
1.8.1	Cours de bourse au 31 décembre 2016	42
1.8.2	Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	42
1.8.3	Distribution de dividende	43
1.8.4	Mandataires sociaux	43
<b>1.9</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS</b>	<b>79</b>
1.9.1	Organisation du groupe	79
1.9.2	Prises de participation	79
1.9.3	Résultats des filiales et participations	79
1.9.4	Activités de recherche et développement de la société et de ses filiales	79
1.9.5	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	79
1.9.6	Informations sur les tendances	80
1.9.7	Opérations entre apparentés	80
1.9.8	Position concurrentielle	80
1.9.9	Conventions de l'article L. 225-102-1 dernier alinéa du Code de commerce	80
<b>1.10</b>	<b>RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 AVRIL 2017</b>	<b>81</b>

## 1.1. Stratégie et perspectives

Foncière des Murs, société foncière cotée sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext à Paris ayant opté pour le statut SIIC, détient au 31 décembre 2016, un patrimoine composé de 539 actifs d'une valeur d'expertise totale de 4,4 Md€ (3,3 Md€ en part du groupe), répartis en France et en Europe.

La stratégie de Foncière des Murs, première société foncière cotée dédiée principalement à la détention long terme de murs d'hôtels, s'appuie sur la conclusion de véritables partenariats avec des groupes de renom et innovants en France et dans le reste de l'Europe. Foncière des Murs a poursuivi en 2016 le développement de ses partenariats en Allemagne et en Espagne et est aujourd'hui le leader de l'investissement hôtelier en Europe. La société offre aujourd'hui aux opérateurs une palette complète de savoir-faire immobiliers et a pour ambition de renouveler l'offre hôtelière en Europe avec de nouveaux partenaires aux concepts novateurs.

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

### **Perspectives**

La société entend continuer à être leader du marché de l'investissement hôtelier européen, via la poursuite du développement de ses partenariats dans les grandes métropoles européennes.

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

### 1.2.1. EVENEMENTS 2016

Foncière des Murs, leader dans l'hôtellerie, a connu une année 2016 très active caractérisée par l'internationalisation de ses actifs et une rotation active de son patrimoine.

#### Accélération du développement en Allemagne et en Espagne

Foncière des Murs a accompagné MEININGER dans son déploiement européen via le développement d'un hôtel à Munich. Ce projet, dont l'ouverture est prévue au premier semestre 2018, consiste en la reconversion d'un immeuble de bureaux acquis cette année par Foncière des Murs. Cette enseigne allemande a fait de l'auberge de jeunesse nouvelle génération son modèle économique. Cette nouvelle gamme d'hôtels au design épuré propose des chambres allant de 2 à 6 lits pouvant convenir aussi bien à une clientèle étudiante que familiale.

En 2016, 4 hôtels B&B en développement ont par ailleurs été inaugurés outre-Rhin pour un montant de 37 M€. Un autre hôtel de la marque ouvrira également ses portes à Berlin en décembre 2017 pour un budget total de 11 M€.

Conformément à sa stratégie de développement dans les grandes métropoles européennes, Foncière des Murs a fait son entrée sur le marché espagnol, avec l'acquisition de 4 hôtels B&B, principalement situés à Madrid et à Valence, pour un montant de 11 M€ droits inclus. Ces quatre hôtels sont assortis de baux de 15 ans fermes à loyers triple nets, fixes et indexés.

#### Poursuite du développement dans les grandes métropoles françaises

En 2016, Foncière des Murs a poursuivi l'accompagnement du groupe B&B, avec l'acquisition de 8 hôtels en France, pour un montant de 39 M€ (20 M€ en part du groupe). De plus, la société a signé le développement de 4 nouveaux hôtels B&B en Ile-de-France et à Lyon pour un budget de 37 M€ (18 M€ en part du groupe), avec des livraisons prévues jusqu'en 2019. Enfin, un hôtel B&B a été livré, en Ile-de-France, pour un montant de 9 M€.

Un hôtel MEININGER est également en cours de développement dans la capitale, à proximité de la Porte de Vincennes. Cet hôtel de 249 chambres s'inscrit dans la stratégie d'implantation du groupe hôtelier allemand en France, et ouvrira ses portes au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Le budget de l'opération s'élève à 47 M€, incluant les frais de portage financier.

Parallèlement, Foncière des Murs accompagne Motel One, autre enseigne spécialisée sur ce nouveau marché, avec le développement d'un hôtel situé à Paris, à proximité du bois de Vincennes et du palais de la Porte Dorée. L'ouverture est prévue en 2018.

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

En 2016, Foncière des Murs a poursuivi sa politique d'amélioration de la qualité de son patrimoine et d'accompagnement de ses partenaires en finançant :

- 7,4 M€ de travaux (dont 1 M€ sur le patrimoine AccorHotels et 6,4 M€ sur le patrimoine Club Med)
- 27,8 M€ de travaux décaissés dans le cadre de la construction en VEFA de plusieurs hôtels B&B en Europe
- 99 M€ de travaux décaissés dans le cadre de la construction en VEFA des hôtels MEININGER et Motel one, et du contrat de promotion immobilière du Club Med Samoëns.

#### Poursuite du développement de FDM Management

Foncière des Murs, à travers la société FDM Management qu'elle détient à 40,7% et qu'elle consolide par mise en équivalence, poursuit son développement sur des marchés à fort potentiel en partenariat avec les principaux opérateurs internationaux.

Après l'acquisition d'un portefeuille de 11 hôtels pour un montant de 120 M€ (49 M€ en part du groupe) en 2015, FDM Management poursuit sa croissance avec l'acquisition de deux portefeuilles et d'un hôtel pour une valeur totale de 988 M€.

En avril 2016, FDM Management a acquis un portefeuille de 9 hôtels (648 chambres) situés en France et en Belgique pour un montant de 125 M€ (51 M€ en part du groupe). Ces hôtels sont principalement exploités en franchise sous enseignes Autograph Collection, Crowne Plaza, Best Western et Holiday Inn.

En août 2016, FDM Management est devenue propriétaire d'un portefeuille de 9 hôtels (4 131 chambres), situés en Allemagne, notamment à Berlin, Dresde et Leipzig, pour un montant de 811 M€ (313 M€ en part du groupe). Ces hôtels sont exploités par Event Hotels sous des enseignes internationales telles que Park Inn, Radisson Blu, Westin, Pullman, Mercure et Ibis.

Enfin, en décembre 2016, FDM Management a acquis l'hôtel Crowne Plaza Aéroport Bruxelles pour un montant de 52 M€ (21 M€ en part du groupe). Cet hôtel de 315 chambres est exploité par le groupe IHG.

#### Création d'un véhicule dédié au tourisme : Foncière Développement Tourisme

Le 6 avril 2016, la Caisse des Dépôts et Foncière des Murs ont signé un accord pour le lancement de la Foncière Développement Tourisme. Ce nouveau véhicule a vocation à accroître les capacités d'hébergement au service du tourisme en France, en investissant dans les murs d'hôtels, les résidences touristiques et les centres de vacances, dans des zones touristiques dynamiques à la montagne et sur le littoral.

Le 20 juillet 2016, Foncière Développement Tourisme et les Assurances du Crédit Mutuelle ont signé un bail et un contrat de promotion immobilière avec Club Med pour le développement d'un nouveau village situé à Samoëns-Morillon en Haute-Savoie. Ce nouvel établissement 4 tridents, installé au pied des pistes, proposera 420 chambres ; il représente un investissement de 99 M€, incluant le coût de portage (25 M€ en part du groupe). L'ouverture du club est prévue en décembre 2017.

## Une rotation active du patrimoine

Les cessions réalisées durant l'année s'inscrivent dans le processus de recentrage de Foncière des Murs sur l'hôtellerie dans les grandes métropoles européennes.

En 2016, Foncière des Murs a cédé un portefeuille de 45 hôtels, principalement situés en régions et exploités par AccorHotels, pour un montant de 361 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

26 maisons de santé, principalement situées en régions et en Ile-de-France, ont été cédées pour un montant de 298 M€ générant une plus value de près de 25%. Par ailleurs, une maison de retraite, sous promesse au 31 décembre 2016, a été cédée le 9 janvier 2017 pour un montant de 2 M€.

Enfin, une jardinerie a été cédée le 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour une valeur de 3 M€.

## Évènements post-clôture

Dans le cadre de sa politique de développement européen et de partenariat avec les principaux opérateurs du secteur, Foncière des Murs a signé fin 2016 un protocole d'acquisition d'un portefeuille de 19 hôtels situés principalement à Barcelone et Madrid. Avec cette opération, qui représente un investissement de 542 M€ droits inclus (sous réserve du droit de préemption que des tiers pourraient exercer sur une partie non significative des actifs cédés), Foncière des Murs franchit un cap stratégique et atteint une taille critique significative sur un marché espagnol en plein essor (3<sup>e</sup> destination touristique au niveau mondial). Le transfert de propriété devrait intervenir au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Le portefeuille se compose d'hôtels majoritairement classés 4\* et localisés en centres-villes des principales métropoles espagnoles, essentiellement à Madrid et Barcelone. Totalisant 3 800 chambres, ces hôtels, parmi lesquels figurent le Barcelo Torre de Madrid, le NH Collection Colon à Madrid ou encore l'Eurostars Gran Marina et l'AC Forum de Barcelone, sont loués dans le cadre de baux à loyers fixes ou garantis à des enseignes espagnoles de référence comme Melia, Hotusa, Barcelo et NH.

Dans le cadre de cette opération, Foncière des Murs envisage une augmentation de capital d'environ 200 M€ dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 avec maintien du Droit Préférentiel de Souscription. Les principaux actionnaires, représentant 94% du capital, ont d'ores et déjà fait part de leur intention de souscrire pour un montant total couvrant l'intégralité de l'augmentation de capital envisagée. Par ailleurs, l'acquisition est financée par des lignes de trésorerie et une nouvelle dette à 8 ans pour un coût d'environ 1,85%.

Foncière des Murs a signé le 6 février 2017 avec B&B le renouvellement et la prolongation des baux pour une durée de 12 ans fermes de 158 actifs situés en France, et qui représentent 12% des loyers de Foncière des Murs (en part du groupe). Foncière des Murs s'est engagé à participer au plan de modernisation de ces établissements lancé par B&B à hauteur de 57,5 M€.

## 1.2.2. PORTEFEUILLE HOTELLERIE

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

#### En France

(Source : MKG)

Dans un contexte troublé par les attaques terroristes qui ont touché le pays en novembre 2015 et en juillet 2016, les indicateurs de performances en France sont en baisse, comparativement à l'année 2015. Le RevPar diminue de - 5,1%, en raison d'un taux d'occupation en repli de - 1,2 points et d'un prix moyen en baisse de - 3,3%.

Le segment haut de gamme a été le plus touché, avec un RevPar en baisse de - 9,1%, traduisant la méfiance de la clientèle internationale à l'égard de la France. Il convient toutefois de noter que la plus forte concentration d'établissements de cette catégorie se situe à Paris et en Provence-Alpes-Côte d'Azur, les deux régions qui ont subi les attaques terroristes.

Alors que Paris et l'Ile-de-France pâtissent du contexte d'insécurité, la province bénéficie d'un regain d'activité et enregistre une croissance de RevPar de + 2,8% par rapport à 2015. Malgré la mise en place de l'état de l'urgence par les autorités, et par conséquent l'annulation de nombreux événements populaires comme la Braderie de Lille en 2016 ou la Fête des Lumières à Lyon en 2015, les grandes métropoles régionales ont réussi à augmenter conjointement leur taux d'occupation et leur prix moyen, grâce à un report de la clientèle touristique d'Ile-de-France vers la province ; l'Euro 2016 en juin a contribué à ces bonnes performances.

#### En Belgique

(Source : MKG)

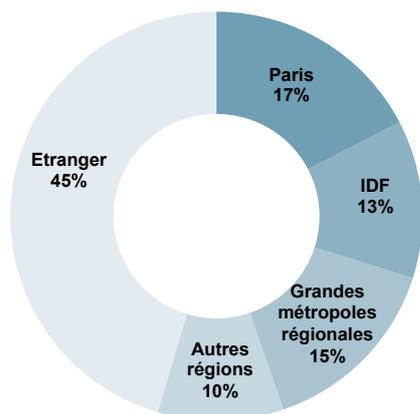
À l'instar de la France, la Belgique a subi une dégradation de ses performances liée à l'attaque terroriste survenue en mars 2016 à Bruxelles. Le RevPar a chuté de - 11,8% par rapport à l'année précédente. La baisse est plus prégnante à Bruxelles que dans les autres métropoles belges comme Anvers, Bruges ou Liège, mais le report d'activité n'a pas été aussi significatif qu'en France. Comme dans l'Hexagone, c'est le segment haut de gamme qui a subi la plus forte dégradation de son RevPar avec un recul de - 14,4%.

### 1.2.2.2. Présentation du portefeuille

Le portefeuille comprend 354 hôtels (dont 30 hôtels détenus par FDM Management) et présente une bonne répartition tant en termes de gammes qu'en termes géographiques. L'activité hôtellerie a généré un chiffre d'affaires de 143,9 M€ en 2016 en part totale soit 124,7 M€ en part du groupe, en baisse de 3,9% à périmètre constant sur un an.

Répartition géographique des hôtels en valeur au 31/12/2016 (2 697 M€ en part du groupe)

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise du portefeuille hôtelier détenu par Foncière des Murs est de 2 697 M€ hors droits en part du groupe, soit 3 842 M€ en part totale.



La liste détaillée des actifs est la suivante :

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
AccorHotels	Ibis Styles	Ibis Styles Paris Bercy	Paris	France	364
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget L'isle Adam	L'Isle d'Adam	France	69
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget Mulhouse Dornach	Mulhouse	France	68
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget Aubervilliers	Aubervilliers	France	257
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget Beaune	Beaune	France	68
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget Clermont Ferr	Aubière	France	74
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget Gennevilliers	Gennevilliers	France	119
AccorHotels	Ibis Budget	Ibis Budget Toulouse Matabiau	Toulouse	France	130
AccorHotels	Ibis	Ibis Bordeaux Lac 2	Bordeaux	France	116
AccorHotels	Ibis	Ibis Nice Centre	Nice	France	199
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris Bastille Opera	Paris	France	305
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris Rungis	Rungis	France	144
AccorHotels	Ibis	Ibis Strasbourg Centre Petite France	Strasbourg	France	98
AccorHotels	Ibis	Ibis Strasbourg Centre Ponts Couverts	Strasbourg	France	244
AccorHotels	Ibis	Ibis Toulouse Aero	Blagnac	France	88
AccorHotels	Ibis	Ibis Arras	Arras	France	63
AccorHotels	Ibis	Ibis Avignon Gare	Avignon	France	98
AccorHotels	Ibis	Ibis Marseille Prado	Marseille	France	116
AccorHotels	Ibis	Ibis Nancy Centre Gare	Nancy	France	82
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris La Fayette	Paris	France	70
AccorHotels	Ibis	Ibis Roissy Paris Nord2	Roissy	France	134
AccorHotels	Ibis	Ibis Strasbourg Halles	Strasbourg	France	97
AccorHotels	Ibis	Ibis Limoges Centre	Limoges	France	68
AccorHotels	Ibis	Ibis Marseille Centre	Marseille	France	52
AccorHotels	Ibis	Ibis Metz Centre Cathedrale	Metz	France	79
AccorHotels	Ibis	Ibis Rouen Centre Rive Droite	Rouen	France	88
AccorHotels	Ibis	Ibis Rouen Centre Rive Gauche	Rouen	France	80
AccorHotels	Ibis	Ibis Bordeaux Gare	Bordeaux	France	80
AccorHotels	Ibis	Ibis Fontainebleau	Fontainebleau	France	86
AccorHotels	Ibis	Ibis Lyon Part Dieu	Lyon	France	144
AccorHotels	Ibis	Ibis Orleans Centre Gare	Orléans	France	67
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris Cambronne	Paris	France	523
AccorHotels	Ibis	Ibis Annecy C	Annecy	France	85
AccorHotels	Ibis	Ibis Archamps Pte Geneve	Archamps	France	84
AccorHotels	Ibis	Ibis Chartres Centre	Chartres	France	79
AccorHotels	Ibis	Ibis Paris Versailles Parly 2	Le Chesnay	France	72
AccorHotels	Ibis	Ibis Brussels Airport	Machelen	Belgique	98
AccorHotels	Ibis	Ibis Brussels. Expo Atomium	Grimbergen	Belgique	81
AccorHotels	Ibis	Ibis Brugge Centrum	Brugge	Belgique	128
AccorHotels	Ibis	Ibis Antwerpen Centrum	Antwerpen	Belgique	150
AccorHotels	Ibis	Ibis Gent Opera	Gent	Belgique	134
AccorHotels	Ibis	Ibis Brussels Grd Place	Bruxelles	Belgique	184
AccorHotels	Mercure	Mercure La Grande Motte	La Grande Motte	France	117
AccorHotels	Mercure	Mercure Lyon Lumiere	Lyon	France	78
AccorHotels	Mercure	Mercure Lille Le Royal	Lille	France	101
AccorHotels	Mercure	Mercure Strasbourg	Strasbourg	France	98
AccorHotels	Mercure	Mercure Angers Centre	Angers	France	84
AccorHotels	Mercure	Mercure Tour Eiffel	Paris	France	405
AccorHotels	Mercure	Mercure Paris Porte St Cloud	Boulogne Billancourt	France	180

RAPPORT DE GESTION

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
AccorHotels	Mercur	Mercur Paris La Defense	Nanterre	France	160
AccorHotels	Mercur	Mercur St Quentin	Montigny le Bretonneux	France	74
AccorHotels	Novotel	Novotel Bordeaux C Meriadeck	Bordeaux	France	137
AccorHotels	Novotel	Novotel Lille Centre Palais Congres	Lille	France	104
AccorHotels	Novotel	Novotel Lyon La Part Dieu	Lyon	France	124
AccorHotels	Novotel	Novotel Nimes Centre Atria	Nîmes	France	119
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Pont De Sevres	Sèvres	France	131
AccorHotels	Novotel	Novotel Aix Beaumanoir	Aix en Provence	France	102
AccorHotels	Novotel	Novotel Aix Pont L'arc	Aix en Provence	France	80
AccorHotels	Novotel	Novotel Lille Flandres	Lille	France	96
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Cergy	Cergy-Pontoise	France	191
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Roissy	Roissy	France	201
AccorHotels	Novotel	Novotel Rouen Sud	St-Etienne du Rouvray	France	134
AccorHotels	Novotel	Novotel Strasbourg Halle	Strasbourg	France	96
AccorHotels	Novotel	Novotel Geneve Aeroport	Ferney-Voltaire	France	80
AccorHotels	Novotel	Novotel Lyon Nord	Dardilly	France	107
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Gare Lyon	Paris	France	253
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris Massy	Palaiseau	France	147
AccorHotels	Novotel	Novotel Paris St Quentin	Magny-les-Hameaux	France	131
AccorHotels	Novotel	Novotel Rennes Alma	Rennes	France	100
AccorHotels	Novotel	Novotel Toulouse Compans	Toulouse	France	131
AccorHotels	Novotel	Novotel Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	209
AccorHotels	Novotel	Novotel Brugge Centrum	Brugge	Belgique	126
AccorHotels	Novotel	Novotel Bruxelles Grd Place	Bruxelles	Belgique	138
AccorHotels	Novotel	Novotel Gent Centrum	Gent	Belgique	117
AccorHotels	Novotel Atria	Novotel Atria Grenoble	Grenoble	France	118
AccorHotels	Novotel Atria	Novotel Atria Charenton	Charenton-le-Pont	France	133
AccorHotels	Novotel Atria	Novotel Atria Rueil	Rueil-Malmaison	France	118
AccorHotels	Sofitel	Sofitel Lyon Bellecour	Lyon	France	164
B&B		Agen	Agen	France	72
B&B		Aix en Provence Pont de l'Arc	Aix-en-Provence	France	82
B&B		Alençon	Alençon - Valframbert	France	60
B&B		Angers 1	Beaucouze	France	60
B&B		Angers 2	Beaucouze	France	70
B&B		Annecy	Argonay / Pringy	France	69
B&B		Aulnay sous Bois	Aulnay-Sous-Bois	France	113
B&B		Auxerre 1	Monetau	France	71
B&B		Auxerre 2	Monetau	France	70
B&B		Avignon 1	Le Pontet	France	72
B&B		Avignon 2	Le Pontet	France	70
B&B		Avranches	Avranches	France	60
B&B		Bayonne	Bayonne	France	60
B&B		Beaune Nord	Savigny Les Beaune	France	70
B&B		Beaune Sud 2	Beaune	France	69
B&B		Beauvais	Allonne	France	72
B&B		Belfort	Belfort	France	78
B&B		Besançon	Besancon	France	59
B&B		Beziers	Villeneuve Les Béziers	France	60
B&B		Blois	Blois	France	63
B&B		Bordeaux Bruges	Bruges	France	72
B&B		Bordeaux Lormont	Lormont	France	69
B&B		Bordeaux Mérignac	Merignac	France	72
B&B		Bordeaux Sud	Villeneuve D'ormon	France	60
B&B		Boulogne sur Mer	Boulogne Sur Mer	France	72
B&B		Bourges 1	Bourges	France	70
B&B		Brest Kergaradec	Brest Kergaradec	France	46
B&B		Brest Port	Brest	France	40
B&B		Brignoles	Brignoles	France	70
B&B		Brive la Gaillarde	Ussac	France	70
B&B		Caen Mémorial	Saint-Contest	France	70
B&B		Calais Coquelles	Calais Coqueline	France	72
B&B		Calais Saint Pierre	Calais St Pierre	France	70
B&B		Chalon-sur-Saône Nord	Champforgeuil	France	42
B&B		Chalon-sur-Saône Sud	Saint-Remy	France	71
B&B		Chambéry	Chambery	France	54
B&B		Chartres 1	Le Coudray	France	60
B&B		Chartres 2	Le Coudray	France	70
B&B		Châteauroux 1	Deols	France	70
B&B		Châteauroux 2	Deols	France	64
B&B		Cherbourg	La Glacerie	France	60
B&B		Cholet	Cholet	France	56
B&B		Clermont Gerzat 1	Gerzat	France	71
B&B		Clermont Gerzat 2	Gerzat	France	63
B&B		Clermont le Brezet	Clermont Ferrand	France	60

RAPPORT DE GESTION

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
B&B		Colmar	Wintzenheim	France	70
B&B		Corbeil	Corbeil-Essonnes	France	47
B&B		Creil Chantilly	Creil	France	83
B&B		Dieppe Saint Aubin	St Aubin Sur Scie	France	72
B&B		Dijon Nord	Dijon	France	70
B&B		Dijon Sud 1	Marsannay-La-Cote	France	72
B&B		Dijon Sud 2	Marsannay-La-Cote	France	70
B&B		Douai Cuincy	Cuincy	France	72
B&B		Dreux	Dreux	France	45
B&B		Evreux	Evreux	France	83
B&B		Evry Lisses 1	Evry Les Lisses	France	99
B&B		Evry Lisses 2	Evry Les Lisses	France	84
B&B		Frejus	Frejus	France	59
B&B		Frejus Roquebrune	Roquebrune-Sur-Argens	France	70
B&B		Freyming Merlebach	Freyming Merlebach	France	72
B&B		Goussainville	Goussainville	France	70
B&B		Grenoble Université	Gieres	France	72
B&B		Herblay	Herblay	France	48
B&B		Hyères	Hyerès	France	52
B&B		La Queue en Brie	La Queue En Brie	France	47
B&B		La Rochelle Angoulins	Angoulins	France	60
B&B		Le Havre 1	Harfleur	France	72
B&B		Le Havre 2	Harfleur	France	70
B&B		Le Mans Nord 1	Saint-Saturnin	France	69
B&B		Le Mans Nord 2	Saint-Saturnin	France	72
B&B		Le Mans Sud	Arnage	France	60
B&B		Lens Noyelles Godault	Noyelles-Godault	France	72
B&B		Lille Lezennes	Lezennes	France	70
B&B		Lille Seclin	Seclin	France	80
B&B		Limoges 1	Limoges	France	70
B&B		Limoges 2	Limoges	France	61
B&B		Lorient Caudan	Caudan	France	70
B&B		Louveciennes	Louveciennes	France	81
B&B		Lyon Est Aéroport	Saint-Bonnet-De-Mure	France	70
B&B		Lyon Eurexpo	Meyzieu	France	91
B&B		Lyon Gambetta	Lyon	France	116
B&B		Lyon Montplaisir	Lyon	France	95
B&B		Lyon saint Priest	Saint Priest	France	72
B&B		Lyon Vénissieux	Venissieux	France	137
B&B		Malakoff - Paris Parc des Expositions	Paris Parc-des-Expositions	France	233
B&B		Marne la Vallée	Bussy-Saint-Georges	France	130
B&B		Marseille La Valentine	Marseille	France	84
B&B		Marseille Saumaty	Marseille	France	70
B&B		Maurepas	Maurepas	France	70
B&B		Metz Augny	Augny	France	60
B&B		Metz Jouy aux Arches	Jouy-Aux-Arches	France	70
B&B		Metz Semecourt	Semecourt	France	70
B&B		Montélimar	Les Tourrettes	France	70
B&B		Monthéry	Linàs Monthéry	France	50
B&B		Montpellier 1	Saint-Jean-De-Vedas	France	70
B&B		Montpellier 2	St Jean De Vedas	France	72
B&B		Morlaix	Saint Martin Des Champs	France	61
B&B		Moulins	Toulon-Sur-Allier	France	72
B&B		Mulhouse Ile Napoléon	Illzach	France	70
B&B		Nancy Frouard 1	Frouard	France	73
B&B		Nancy Frouard 2	Frouard	France	71
B&B		Nancy Laxou	Laxou	France	70
B&B		Nantes Aéroport	Bouguenais Cedex	France	84
B&B		Nantes centre	Nantes	France	60
B&B		Nantes La Beaujoire	Nantes	France	60
B&B		Nantes La Chapelle	La Chapelle Sur Erdre	France	60
B&B		Nantes Saint Herblain	Saint Herblain	France	72
B&B		Nantes Saint Sébastien	Saint-Sebastien-Sur-Loire	France	70
B&B		Narbonne 1	Narbonne	France	63
B&B		Narbonne 2	Narbonne	France	71
B&B		Noisy le Grand	Noisy-Le-Grand	France	70
B&B		Orange	Orange	France	57
B&B		Orgeval	Orgeval	France	72
B&B		Orleans	La Chapelle Saint Mesmin	France	61
B&B		Orly Chevilly Larue	Chevilly-Larue	France	86
B&B		Orly Rungis	Rungis	France	94
B&B		Paray Le Monial	Paray-Le-Monial	France	70
B&B		Paris La Villette	Paris	France	162
B&B		Périgueux	Boulazac	France	60

RAPPORT DE GESTION

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
B&B		Perpignan Sud	Perpignan	France	61
B&B		Poitiers 1	Chasseneuil-Du-Poitou	France	70
B&B		Poitiers 2	Chasseneuil Du Poitou	France	72
B&B		Poitiers 3	Chasseneuil Du Poitou	France	76
B&B		Pontault Combault	Pontault Combault	France	47
B&B		Quimper Nord	Quimper	France	62
B&B		Rennes Atalante Ouest Villejean Champeaux	Atalante Ouest-Villejean-Champeaux	France	80
B&B		Rennes Cession Sévigné	Cesson-Sevigne	France	91
B&B		Rennes Chantepie Sud	Rennes	France	84
B&B		Rennes Saint Grégoire	Saint Gregoire Cedex	France	71
B&B		Roissy	Roissy-En-France	France	226
B&B		Rouen Parc des Expositions	Le Grand Quevilly	France	60
B&B		Rouen Saint Etienne du Rouvray	Saint Etienne-du-Rouvray	France	57
B&B		Saint Brieux	Tregueux	France	60
B&B		Saint Etienne	Villars	France	72
B&B		Saint Malo Centre La découverte	Malo Centre-La-découverte	France	93
B&B		Saint Michel sur Orge	Saint-Michel-Sur-Orge	France	70
B&B		Saint Nazaire	Saint Nazaire	France	71
B&B		Saint Quentin	St Quentin	France	54
B&B		Saint Witz	Saint Witz	France	42
B&B		Strasbourg Nord Artisan	Vendenheim	France	70
B&B		Strasbourg Nord Industrie	Vendenheim	France	72
B&B		Strasbourg Sud Geispolsheim	Geispolsheim	France	82
B&B		Strasbourg Sud Ostwald	Ostwald	France	69
B&B		Toulon La Seyne sur Mer	La Seyne-sur-Mer	France	72
B&B		Toulon Ollioules	Ollioules	France	70
B&B		Toulouse Centre	Toulouse	France	92
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		Tours Sud	Joue Les Tours	France	72
B&B		Troyes Barberey	Barberey St Sulpice	France	64
B&B		Troyes Saint Parres	Saint-Parres-Aux-Tertres	France	69
B&B		Valence Nord	Bourg Les Valence	France	71
B&B		Valence Sud	Valence	France	79
B&B		Vannes Est	Vannes	France	71
B&B		Villeneuve Loubet Plage	Villeneuve-Loubet	France	70
B&B		Villeneuve Loubet Village	Villeneuve Loubet	France	71
B&B		Villepinte	Villepinte	France	91
B&B		Salon Provence	Salon-De-Provence	France	83
B&B		Valenciennes Marly	Marly	France	83
B&B		EuraLille	Lille	France	127
B&B		Arras	Arras	France	81
B&B		Saint-Denis Pleyel	St-Denis	France	138
B&B		Bourges 2	Bourges	France	46
B&B		Mulhouse	Mulhouse	France	90
B&B		VEFA Porte de Choisy	Ivry-Sur-Seine	France	182
B&B		VEFA Lyon Caluire	Caluire et cuire	France	120
B&B		Lens	Liévin	France	80
B&B		Roubaix	Roubaix	France	85
B&B		Châlons-en-Champagne	Châlons-en-Champagne	France	84
B&B		Antibes Sophia Antipolis	Biot	France	114
B&B		Cannes Ouest la Bocca	Cannes	France	96
B&B		Paris Est Bondy	Bondy	France	118
B&B		Bayonne Tarnos	Tarnos	France	74
B&B		Chevilly Larue	Chevilly-Larue	France	83
B&B		Nanterre	Nanterre	France	150
B&B		Lyon Berthelot	Lyon	France	113
B&B		Chatenay Malabry	Chatenay-Malabry	France	255
B&B		Bagnolet	Bagnolet	France	108
B&B		Porte des Lilas	Paris	France	265
B&B		Romainville	Noisy-le-sec	France	107
B&B		Torcy	Torcy	France	130
B&B		Ingolstadt	Ingolstadt	Allemagne	73
B&B		Hannover	Hannover	Allemagne	73
B&B		Köln	Frechen	Allemagne	106
B&B		Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	78
B&B		Aachen	Würselen	Allemagne	78
B&B		Herne	Herne	Allemagne	78
B&B		Niederrad	Frankfurt a.M.	Allemagne	148
B&B		München	Aschheim	Allemagne	127
B&B		Erlangen	Erlangen	Allemagne	100
B&B		Köln-Porz	Köln-Porz	Allemagne	104

RAPPORT DE GESTION

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
B&B		Freiburg	Freiburg	Allemagne	80
B&B		Frankfurt-Nord	Frankfurt a.M.	Allemagne	100
B&B		Baden Airpark	Rheinmünster	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	Allemagne	92
B&B		Erfurt	Erfurt	Allemagne	95
B&B		Mülheim	Mülheim a.d.Ruhr	Allemagne	101
B&B		Osnabruck	Osnabruck	Allemagne	100
B&B		Duisburg	Duisburg	Allemagne	101
B&B		Konstanz	Konstanz	Allemagne	100
B&B		Potsdam	Potsdam	Allemagne	101
B&B		Hamburg East	Hamburg	Allemagne	155
B&B		Berlin Messe	Berlin Messe	Allemagne	140
B&B		Berlin-Süd	Genshagen	Allemagne	73
B&B		Leipzig-Nord	Leipzig	Allemagne	78
B&B		Dresden	Dresden	Allemagne	131
B&B		Düsseldorf Airport	Düsseldorf	Allemagne	100
B&B		Darmstadt	Darmstadt	Allemagne	102
B&B		Munich Airport - Hallbergmoos	Hallbergmoos	Allemagne	101
B&B		Essen	Essen	Allemagne	106
B&B		Regensburg	Regensburg	Allemagne	96
B&B		Stuttgart - Vaihingen	Stuttgart	Allemagne	108
B&B		Kaiserslautern	Kaiserslautern	Allemagne	84
B&B		Mönchengladbach	Mönchengladbach	Allemagne	100
B&B		Würzburg	Würzburg	Allemagne	95
B&B		Böblingen	Böblingen	Allemagne	100
B&B		Bonn	Bonn	Allemagne	100
B&B		Bremen	Bremen	Allemagne	100
B&B		Heidelberg	Heidelberg	Allemagne	123
B&B		Kassel	Kassel	Allemagne	94
B&B		Kiel	Kiel	Allemagne	101
B&B		Nuremberg	Nürnberg	Allemagne	135
B&B		Hamburg - Harburg	Hamburg	Allemagne	100
B&B		Lübeck	Lübeck	Allemagne	96
B&B		Munich City West	München	Allemagne	147
B&B		Madrid Airport	Madrid	Espagne	124
B&B		Girona	SALT-Girona	Espagne	93
B&B		Alicante	Alicante	Espagne	120
B&B		Valencia	Valencia	Espagne	125
Pierre & Vacances		Vielsam	Vielsalm	Belgique	364
Pierre & Vacances		De Haan	De Haan	Belgique	518
Pierre & Vacances		Oostduinkerke	Oostduinkerke	Belgique	283
Pierre & Vacances		Kempense Meren	Kempense Meren	Belgique	594
Club Med		Club Med Da Balaia	Albufeira	Portugal	372
Club Med		Club Med Samoëns	Samoëns	France	420
NH Hotel Group		NH Amsterdam	Amsterdam	Pays-Bas	232
Motel One		Motel One Frankfurt Niederrad	Frankfurt	Allemagne	271
Motel One		Motel One Berlin Mitte	Berlin	Allemagne	186
Motel One		Motel One Porte Dorée	Paris	France	255
MEININGER		MEININGER Munich	Munich	Allemagne	173
MEININGER		MEININGER Porte de Vincennes	Paris	France	249

**Sous-total Actifs Foncière des Murs**

**324**

Louvre Hotels Group	Première Classe	Première Classe Frankfurt-Offenbach	Frankfurt	Allemagne	74
Louvre Hotels Group	Première Classe	Première Classe Schweinfurt	Schweinfurt	Allemagne	74
Louvre Hotels Group	Première Classe	Première Classe Kassel	Kassel	Allemagne	74
Louvre Hotels Group	Première Classe	Première Classe Hannover	Hannover	Allemagne	74
Louvre Hotels Group	Première Classe	Première Classe Düsseldorf - Ratingen	Düsseldorf	Allemagne	74
Louvre Hotels Group	Première Classe	Première Classe Berlin	Berlin	Allemagne	105
Louvre Hotels Group	Première Classe	Première Classe Düsseldorf City	Düsseldorf	Allemagne	84
Louvre Hotels Group	Première Classe	Première Classe Köln	Köln	Allemagne	105
Louvre Hotels Group	Première Classe	Première Classe Munich	München	Allemagne	86
Carlson Rezidor	Park Inn	Park Inn Louvain	Louvain	Belgique	133
AccorHotels	Pullman	Pullman Roissy	Roissy	France	305
Indépendant	Indépendant	Grand Hôtel Bellevue	Lille	France	60
IHG	Holiday Inn	Holiday Inn Picardy	Le Touquet	France	88
Indépendant	Indépendant	Art Déco	Lille	France	56
IHG	Crowne Plaza	Crowne Plaza Lille	Lille	France	121
Marriott	Autograph C.	Bourgtheroulde	Rouen	France	78
Marriott	Autograph C.	Hermitage Gantois	Lille	France	89

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
Indépendant	Indépendant	Couvent des Minimes	Lille	France	83
Best Western	Best Western	BW Cour St Georges	Gand	Belgique	29
Martin's Hotel	Martin's Hotel	Martin's Relais	Bruges	Belgique	44
Carlson Rezidor	Park Inn	Park Inn Alexander Platz	Berlin	Allemagne	1012
Starwood	Westin	The Westin Grand Berlin	Berlin	Allemagne	400
Starwood	Westin	The Westin Leipzig	Leipzig	Allemagne	436
Carlson Rezidor	Radisson Blu	Radisson Blu Leipzig	Leipzig	Allemagne	214
Starwood	Westin	The Westin Bellevue Dresden	Dresde	Allemagne	340
Carlson Rezidor	Radisson Blu	Radisson Blu Erfurt	Erfurt	Allemagne	282
AccorHotels	Ibis	Ibis Dresden	Dresde	Allemagne	918
AccorHotels	Mercure	Mercure Potsdam City	Potsdam	Allemagne	210
AccorHotels	Pullman	Pullman Dresden Newa	Dresde	Allemagne	319
IHG	Crowne Plaza	Crowne Plaza Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	315

**Sous-total Actifs FDM Management** **30**

**TOTAL Actifs** **354**

**Total chambres** **40 085**

### 1.2.2.3. Partenariat avec AccorHotels

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

Des comités se tiennent régulièrement permettant aux parties :

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

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

#### Le groupe AccorHotels : chiffres clés

(Source : site internet AccorHotels)

Accorhotels est le sixième opérateur hôtelier mondial et leader en Europe. Il est présent dans 95 pays avec plus de 4 100 hôtels et 570 000 chambres.

AccorHotels propose un portefeuille large et unique de marques complémentaires, allant du luxe à l'économique, reconnues et appréciées pour leur qualité de service à travers le monde : Raffles, Fairmount, Sofitel, Pullman, Swissôtel, MGallery, Novotel, Suite Novotel, Mercure, Mama Shelter, Ibis, Ibis Styles, Ibis Budget et HotelF1. Avec plus de 240 000 collaborateurs sous enseignes AccorHotels à travers le monde, le groupe met au service de ses clients et partenaires son savoir-faire et son expertise acquis depuis près de 45 ans.

Le chiffre d'affaires d'AccorHotels s'est établi à 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 2016, directement ou indirectement, 234 hôtels B&B, en France, en Allemagne et en Espagne valorisés à 983 M€.

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

Dans le cadre de ce partenariat, des projets de développement sont régulièrement étudiés, notamment via des opérations en VEFA comme les 5 hôtels actuellement en cours de construction en France et en Allemagne.

#### Le groupe B&B : chiffres clés

(Source : site internet B&B)

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

### 1.2.3. PORTEFEUILLE COMMERCES D'EXPLOITATION

#### 1.2.3.1. Présentation du marché

##### Marché de la restauration commerciale

La restauration commerciale est fortement corrélée à la conjoncture économique. Ce secteur très concurrentiel, marqué par l'arrivée régulière de nouveaux entrants, souffre par ailleurs de la baisse actuelle de la consommation des ménages.

##### Marché du jardinage

Le marché du jardinage, évalué à 8,1 milliards d'euros en 2015, et celui de l'animalerie (4,9 milliards d'euros) demeurent épargnés par la crise, avec une légère croissance de 1,6% par rapport à 2014. 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 jardineries 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 multispécialistes représentés par les enseignes de la grande distribution, des grandes surfaces de bricolage ou de la vente par correspondance.

#### 1.2.3.2. Présentation du portefeuille

Au 31 décembre 2016, le portefeuille « commerces d'exploitation » de Foncière des Murs est constitué de 184 actifs, estimé à 569 M€. Le patrimoine est réparti entre 81 restaurants du groupe Quick, 55 restaurants du groupe Courtepaille et 48 actifs Jardiland.

Liste des restaurants détenus au 31/12/2016 :

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	Chalon-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)

RAPPORT DE GESTION

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

**Sous-total Actifs Courtepaille**

55

Quick	Manosque	Alpes-de-Haute-Provence (04)
Quick	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	Trélissac	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)
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 Glacière	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	Aubières	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)

RAPPORT DE GESTION

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 jardineries détenues au 31/12/2016 :

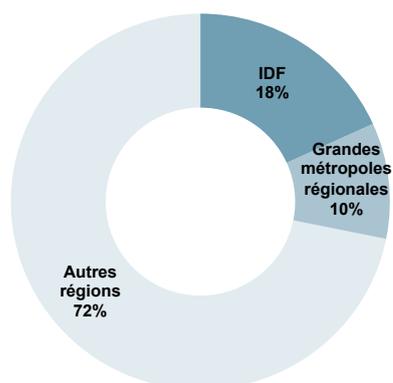
<b>Ville</b>	<b>Département</b>
Bourg-en-Bresse-Viriat	Ain (01)
Charmeil-Vichy	Allier (03)
Domérat-Montluçon	Allier (03)
Caen-Epron	Calvados (14)
Champniers-Angoulême	Charente (16)
Soyaux-Angoulême	Charente (16)
Saintes	Charente-Maritime (17)
Bourges-Saint-Germain-du-Puy	Cher (18)
Chenôve-Dijon	Côte-d'Or (21)
Guéret	Creuse (23)
Trélissac-Périgueux	Dordogne (24)
Chancelade-Périgueux	Dordogne (24)
Montélimar	Drôme (26)
Châteaudun	Eure-et-Loir (28)
Nîmes	Gard (30)
Lattes-Montpellier	Hérault (34)
Cesson Sévigné-Rennes	Ille-et-Vilaine (35)
Rennes-La Mézière	Ille-et-Vilaine (35)
Le Poinçonnet	Indre (36)
Blois-Chaussée St-Victor	Loir-et-Cher (41)
Vendôme-Naveil	Loir-et-Cher (41)
Cholet	Loire-Atlantique (44)
Bouguenais	Loire-Atlantique (44)
Saran-Orléans	Loiret (45)
Agen	Lot-et-Garonne (47)
Cherbourg	Manche (50)
Laval-St-Berthevin	Mayenne (53)
Grande Synthe	Nord (59)
Valenciennes	Nord (59)
Calais	Pas-de-Calais (62)
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)
La Queue-en-Brie	Val-de-Marne (95)

**TOTAL**

**48**

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 31/12/2016 (total : 569 M€)**



**1.2.3.3. Partenariats commerces d'exploitation**

**Courtepaille : chiffres clés**

(Source : site internet Courtepaille)

Le groupe Courtepaille, fondé en 1961, exploite 280 restaurants en France pour un chiffre d'affaires de 323 M€ en 2015, contre 318 M€ en 2014. C'est le second réseau français de restauration à table. Les restaurants du groupe sont principalement situés en périphérie de ville, sur les grands axes routiers et dans les zones d'activité et de loisirs à forte visibilité.

**Quick : chiffres clés**

(Source : site internet Quick)

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

**Jardiland : chiffres clés**

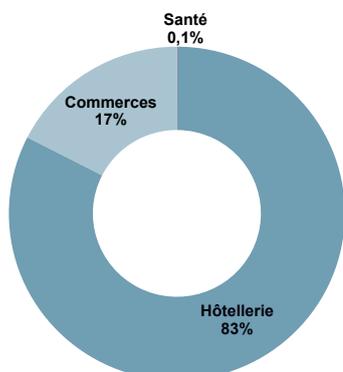
(Source : site internet Jardiland)

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

### 1.3. Patrimoine

Au 31 décembre 2016, Foncière des Murs est propriétaire d'un patrimoine de 539 actifs (dont 30 actifs détenus par FDM Management) valorisés à 3 268 M€ hors droits en part du groupe (soit 4 413 M€ en part totale), en hausse de 1,7% sur l'année 2016 à périmètre constant. Ces actifs sont détenus en pleine propriété.

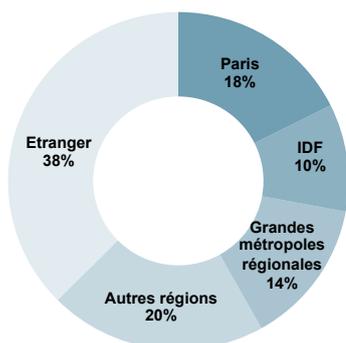
#### Répartition globale du patrimoine en valeur au 31/12/2016



#### 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 31/12/2016



La répartition globale du patrimoine souligne la stratégie de la société de diversification géographique dans les grandes métropoles européennes avec 28% à Paris et en Ile-de-France, 14% dans les grandes métropoles régionales françaises et 38% à l'étranger principalement dans les grandes métropoles européennes.

#### 1.3.2. RÉPARTITION DES LOYERS

Les loyers part du groupe, en baisse de 7,6% (et de 2,9% à périmètre constant) s'établissent à 171 M€<sup>1</sup> contre 185 M€ au 31 décembre 2015. Leur évolution résulte de l'effet combiné :

- des cessions réalisées en 2015 et 2016 (- 17,6 M€)
- des acquisitions et des livraisons d'actifs en développement (+ 7 M€)
- de la diminution des loyers à périmètre constant (- 4,1 M€) liée principalement à la baisse du chiffre d'affaires AccorHotels, affecté par le contexte sécuritaire en France et en Belgique.

De par sa taille, la diversité de ses enseignes et de la localisation de ses actifs en France et en Europe, le patrimoine détenu par la société affiche une bonne résilience.

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 10,4 ans au 31 décembre 2016.

<sup>1</sup> Avant reclassement des loyers Korian en activités abandonnées. Ils s'établissent à 162 M€ après reclassement.

### Loyers annualisés

Les loyers annualisés part du groupe s'élèvent à 151,3 M€ à fin décembre 2016, détaillés comme suit :

#### Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2015	Loyers annualisés 2016	en % des loyers totaux
Hôtellerie	1 025 569	315	135,7	114,2	75,5 %
Santé	940	1	14,4	0,2	0,1 %
Commerces d'exploitation	191 585	184	37,0	36,9	24,4 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 218 094</b>	<b>500</b>	<b>187,2</b>	<b>151,3</b>	<b>100 %</b>

#### Répartition par localisation géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2015	Loyers annualisés 2016	en % des loyers totaux
Paris	106 011	16	30,2	20,8	14 %
1 <sup>re</sup> couronne	22 672	6	3,4	3,1	2 %
2 <sup>e</sup> couronne	101 218	64	18,7	15,0	10 %
Total IDF	229 901	86	52,3	39,0	26 %
Grandes métropoles régionales	209 312	89	33,0	24,2	16 %
Autres régions	363 564	256	58,0	41,8	28 %
Étranger	415 318	69	43,8	46,3	30 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 218 094</b>	<b>500</b>	<b>187,2</b>	<b>151,3</b>	<b>100 %</b>

#### Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2015	Loyers annualisés 2016	en % des loyers totaux
AccorHotels	373 233	78	79,0	52,3	35 %
Korian	940	1	14,4	0,2	0 %
Quick	38 401	81	16,9	16,9	11 %
Jardiland	144 779	48	13,5	13,3	9 %
Sunparks	145 677	4	13,9	14,2	9 %
Courtepaille	8 405	55	6,6	6,6	5 %
Club Med	45 813	1	3,4	4,0	3 %
Motel One	11 771	2	2,1	2,1	1 %
NH Hotel Group	13 600	1	3,3	3,3	2 %
B&B	435 475	229	34,0	38,4	25 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 218 094</b>	<b>500</b>	<b>187,2</b>	<b>151,3</b>	<b>100 %</b>

### 1.3.3. ÉCHÉANCIER DES BAUX

La durée résiduelle des baux est de 10,4 ans au 31 décembre 2016 contre 10,7 ans au 31 décembre 2015.

#### Échéancier des baux

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2017	1,6	1 %
2018	6,2	4 %
2019	17,2	11 %
2020	0,3	0 %
2021	0,7	0 %
2022	0,1	0 %
2023	0,1	0 %
2024	0,2	0 %
2025	33,1	22 %
2026	4,6	3 %
Au-delà	87,1	59 %
<b>TOTAL</b>	<b>151,3</b>	<b>100 %</b>

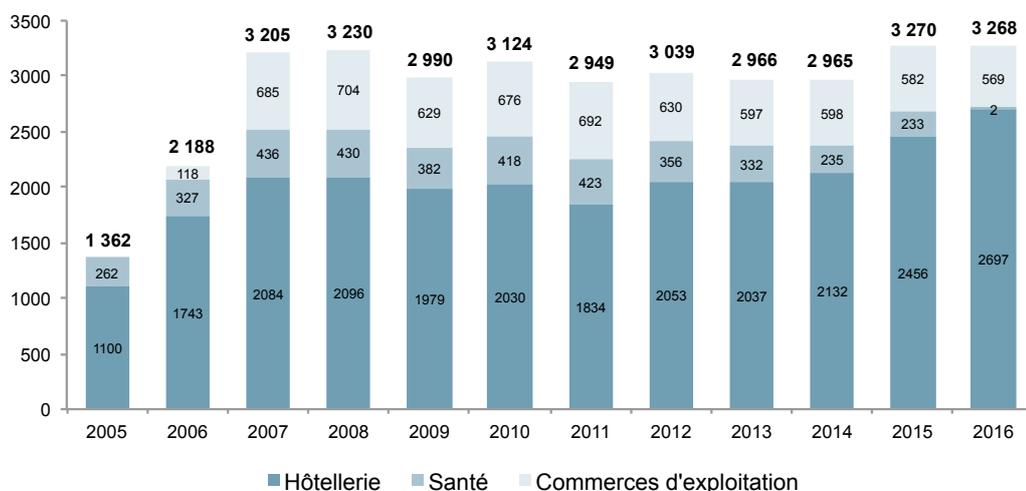
### 1.3.4. TAUX D'OCCUPATION

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

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

## 1.4. Valorisation du patrimoine et actif net réévalué

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



#### 1.4.1. EXPERTISES

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine au 31 décembre 2016 ressort à 3 268 M€ en part du groupe (4 413 M€ en part totale) contre 3 270 M€ au 31 décembre 2015. Sa quasi stabilité résulte des investissements réalisés en Europe sur l'hôtellerie ainsi que de la progression des valeurs à périmètre constant tirées par les grandes métropoles européennes, ayant compensé l'effet des cessions.

Les actifs ont été expertisés au 31 décembre 2016.

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

(M€)	Valeur HD 2015	Valeur HD 2016	Var. 12 mois à pc	Taux de capitalisation 2015	Taux de capitalisation 2016	en % de la valeur totale
Hôtellerie	2 420	2 619	2,1 %	5,7 %	5,4 %	80 %
Santé	233	2	n.a.	6,2 %	n.a.	1 %
Commerces d'exploitation	582	569	-1,6 %	6,4 %	6,5 %	17 %
<b>Total en exploitation</b>	<b>3 235</b>	<b>3 190</b>	<b>1,4 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>5,6 %</b>	<b>98 %</b>
Actifs en développement	35	78	16,7 %	n.a.	n.a.	2 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 270</b>	<b>3 268</b>	<b>1,7 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>5,6 %</b>	<b>100 %</b>

(M€) 2016	Valeur Hors Droits	Valeur Droits inclus
Hôtellerie	2 697	2 848
Santé	2	2
Commerces d'exploitation	569	609
<b>TOTAL</b>	<b>3 268</b>	<b>3 458</b>

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

La présentation du patrimoine inclut tous les actifs des sociétés consolidées ou détenues à plus de 40%. Le patrimoine de FDM Management et le Motel One Porte dorée sont par conséquent compris dans ce patrimoine à fin 2015 et à fin 2016. Le patrimoine 2015 présenté dans le document de référence 2015 s'élevait 3 209 M€ (dont 2 394 M€ d'hôtellerie) et n'incluait pas les actifs FDM Management et Motel One Porte Dorée qui s'élevaient à 61,5 M€.

##### 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 français 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 », au même titre que les experts étrangers.

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

Une expertise complète consiste en :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il s'agit davantage d'une méthode de 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, au terme de ces baux, un droit d'accession à la propriété des murs au bailleur ou au concessionnaire sans indemnité à verser au preneur ou bénéficiaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

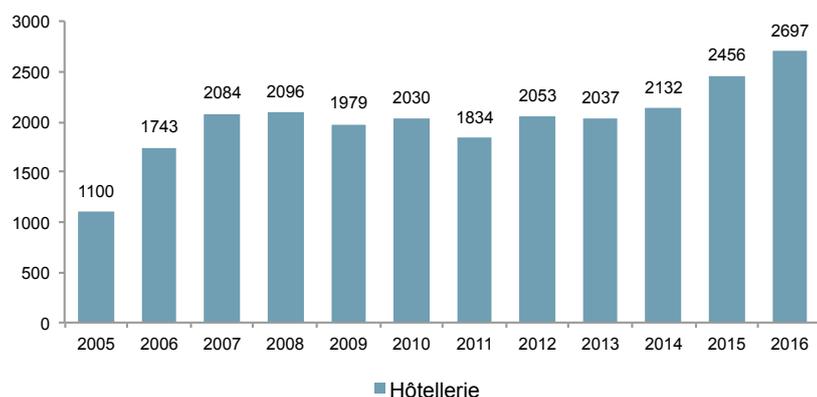
La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État de frais de transaction. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque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

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

#### 1.4.1.2. Valorisation des hôtels

Les expertises des actifs du secteur de l'hôtellerie ont été réalisées par BNPP Real Estate, Jones Lang Lasalle et DTZ Valuation France (Cushman & Wakefield) pour les hôtels situés en France et en Belgique, par BNPP Real Estate pour les actifs allemands, néerlandais et espagnols et par Jones Lang Lasalle Spain pour l'actif portugais.

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

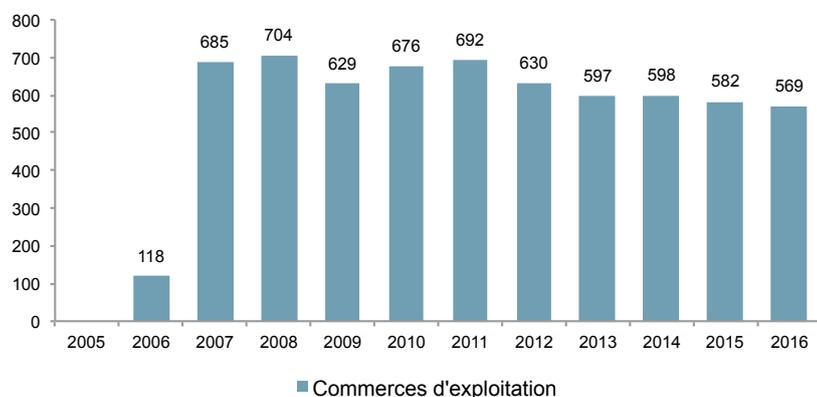


On constate une hausse des valeurs d'expertise de + 2,1% à périmètre constant. Cette dernière est principalement liée à la compression des taux de capitalisation sur les actifs situés dans les grandes métropoles européennes.

#### 1.4.1.3. 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 des valeurs de 1,6% à périmètre constant s'explique principalement par la baisse de la valeur des actifs Courtepaille (- 3%) et Quick (- 2,7%) à périmètre constant.

1.4.1.4. Synthèse des travaux des experts

Secteur d'activité	Pays	Expert	Valeur d'expertise (k€)	% sur valeur totale du patrimoine
Hôtellerie	France	DTZ Valuation France	1 024 280	33 %
	France	Jones Lang Lasalle	312 879	10 %
	France	BNP Paribas Real Estate Hôtels France	345 262	11 %
	Allemagne	BNP Paribas Real Estate Hôtels France	351 078	11 %
	Belgique	BNP Paribas Real Estate Hôtels France	351 518	11 %
	Pays-Bas	BNP Paribas Real Estate Hôtels France	60 525	2 %
	Portugal	JLL Spain	55 860	2 %
	Espagne	BNP Paribas Real Estate Hôtels France	11 606	1 %
Commerces d'exploitation	France	CBRE Valuation	365 358	11 %
	France	BNP Paribas Real Estate	200 840	6 %
Actifs non expertisés			53 384	2 %
<b>TOTAL</b>			<b>3 132 590</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.

1.4.1.5. 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 Hotel Group/Sunparks/ Club Méditerranée/MEININGER	167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux
CBRE Valuation	Courtepaille/Quick	145-147, rue de Courcelles – 75824 Paris Cedex
JLL Spain	Club Méditerranée	Paseo de la castellana,79 4 Planta- Madrid
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 2016 à 695 k€ (soit 615 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 2016, l'ANR EPRA s'élève à 2 097,2 M€ (soit 28,3 €/action), ce qui correspond à une augmentation de 6,8% par rapport à 2015. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 1 872,5 M€ (soit 25,3 €/action) en hausse de 6,1% par rapport à 2015.

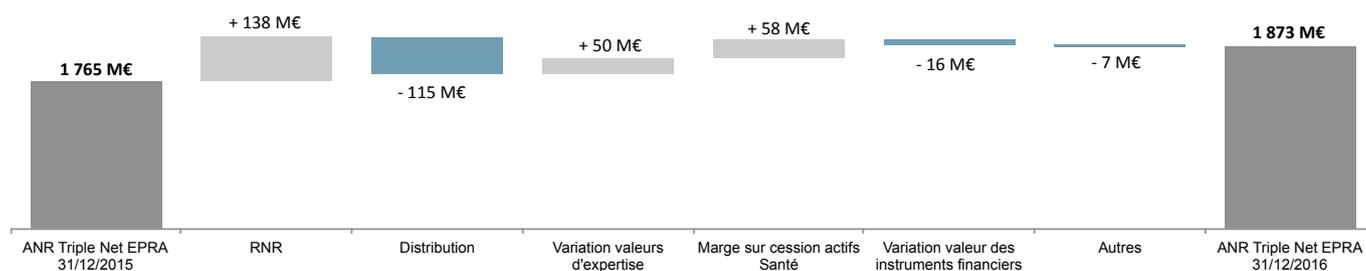
La détermination de l'ANR et l'évolution d'une année sur l'autre sont les suivantes :

En M€	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Capitaux propres consolidés du groupe (cf. 3.1.4 – état de variation des capitaux propres)	1 851,1	1 777,2	73,9
Dettes à taux fixe	-15,5	-10,9	-4,6
Effet de l'augmentation des droits de mutation	0	-7,5	7,5
Juste Valeur des actifs murs et fonds (y compris l'impôt différé)	36,9	6,2	30,7
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>1 872,5</b>	<b>1 764,9</b>	<b>107,6</b>
Instruments de couverture	95,2	119,6	-24,4
Fiscalité latente	129,5	80,3	49,2
<b>ANR EPRA</b>	<b>2 097,2</b>	<b>1 964,8</b>	<b>132,4</b>
Nombre d'actions fin de période	74 101 708	74 101 302	406
<b>ANR Triple Net EPRA / Action (en €)</b>	<b>25,3</b>	<b>23,8</b>	<b>1,5</b>
<b>ANR EPRA / Action (en €)</b>	<b>28,3</b>	<b>26,5</b>	<b>1,8</b>

Le passage des capitaux propres groupe IFRS à l'ANR EPRA 2016 est opéré au travers des retraitements suivants :

- **Mise en juste valeur des immeubles et fonds de commerce FDM Management** : FDM Management est propriétaire de murs d'hôtels et assure l'exploitation de ces hôtels. Conformément à la norme IAS 40, ces actifs ne sont pas évalués à la juste valeur dans les comptes consolidés. Selon les principes édictés par l'EPRA, l'ANR triple net EPRA est ajusté de l'écart résultant de l'évaluation en valeur de marché des actifs pour un montant de 36,9 M€. La valeur de marché de ces actifs est déterminée par des experts indépendants.
- **Mise en juste valeur des dettes à taux fixe** : le groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligations sécurisées et placement privé). Les dettes à taux fixes ne sont pas valorisées en juste valeur dans les comptes consolidés. Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'ANR triple net EPRA intègre la juste valeur des dettes à taux fixes, soit un impact au 31 décembre 2016 de -15,5 M€.

La variation de l'ANR Triple Net EPRA entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016 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 2016 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 inclus, et les loyers en valeur de marché. En cas de promesse de vente, les actifs sont valorisés au prix figurant dans la promesse de vente.

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

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

#### Ajustements effectués pour le calcul de l'ANR EPRA :

Conformément aux *Best Practice Recommendations* de l'EPRA, l'ANR EPRA est calculé en 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 2016

#### 1.5.1.1. Principes généraux

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

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

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

#### 1.5.1.2. Périmètre de consolidation

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

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2016 comprend 116 sociétés contre 86 au 31 décembre 2015.

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

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2016 enregistrent un bénéfice net part du groupe de 188,7 M€.

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

(en M€)	Données consolidées		
	2015	2016	Var.
Loyers Nets	200,7	178,7	-22,0
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>190,7</b>	<b>169,9</b>	<b>-20,8</b>
Résultat des ajustements de valeurs	93,2	37,7	-55,5
Résultat des cessions	-3,3	-0,9	2,4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>278,6</b>	<b>206,5</b>	<b>-72,1</b>
Résultat financier	-48,8	-59,2	-10,4
Résultat des sociétés mises en équivalence	4,9	3,7	-1,2
Impôts	-10,3	-20,0	-9,7
<b>Résultat net de la période des activités poursuivies</b>	<b>224,4</b>	<b>131,0</b>	<b>-93,4</b>
Résultat des activités abandonnées	0,0	66,1	66,1
<b>Résultat net de la période de l'ensemble consolidé</b>	<b>224,4</b>	<b>197,1</b>	<b>-27,3</b>
Intérêts minoritaires	-20,1	-8,4	11,7
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>204,3</b>	<b>188,7</b>	<b>-15,6</b>

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

(en M€)	Données PdG		
	2015	2016	Var.
Loyers Nets	182,5	159,4	-23,1
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>174,0</b>	<b>153,5</b>	<b>-20,5</b>
Résultat des ajustements de valeurs	86,2	42,1	-44,1
Résultat des cessions	-3,3	-0,9	2,4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>254,9</b>	<b>194,5</b>	<b>-60,4</b>
Résultat financier	-45,1	-55,7	10,6
Résultat des sociétés mises en équivalence	4,9	3,7	-1,2
Impôts	-10,3	-19,7	-9,4
<b>Résultat net de la période des activités poursuivies</b>	<b>204,3</b>	<b>122,6</b>	<b>-81,7</b>
Résultat des activités abandonnées	0,0	66,1	66,1
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>204,3</b>	<b>188,7</b>	<b>-15,6</b>

Compte tenu de l'acquisition d'actifs B&B en France en 2012 à hauteur de 50,2% par Foncière des Murs, la notion de « part du groupe » a été introduite dans la présentation des 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 2016, le groupe Foncière des Murs consolide en intégration globale de nouvelles sociétés non détenues à 100% :

- Foncière Développement Tourismes et la société Samoëns, construction en contrat de promotion immobilière du Club Méditerranée de Samoëns.
- La société Foncière B4 Hotel Invest (% d'intérêt = 50,2 %).

Les loyers nets part du groupe de Foncière des Murs s'établissent à 159,4 M€ pour l'exercice 2016, en baisse de 23,1 M€ par rapport à l'exercice précédent, sous l'effet du reclassement des loyers de l'activité santé en Activité Abandonnée et sous l'effet des cessions des hôtels AccorHotels.

Le résultat des ajustements de valeurs est de 42,1 M€ au 31 décembre 2016. Ce résultat est notamment impacté par les compressions de taux sur les actifs hôteliers parisiens.

Le résultat financier qui s'élève à - 55,7 M€ est constitué de charges d'intérêts pour - 39,5 M€, de la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour - 12,4 M€ (contre + 8,9 M€ en 2015), des produits d'actualisations pour + 2 M€ et de la variation nette des provisions financières pour - 5,8 M€.

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

### 1.5.1.5. Résultat net récurrent par action

#### Détermination du résultat net récurrent

Le résultat net récurrent part du groupe augmente de 3,7% en 2016, à 137,9 M€ contre 133,0 M€ en 2015.

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

(en M€)	Résultat net PdG	Retraitements	RNR 2016	RNR 2015
<b>Loyers Nets</b>	<b>159,4</b>	<b>0,0</b>	<b>159,4</b>	<b>182,5</b>
Coûts de fonctionnement	-6,1	0,1	-6,0	-8,4
Résultat des autres activités	0,0	0,0	0,0	0,0
Amortissement des biens d'exploitation	0,0	0,0	0,0	0,0
Variation nette des provisions et autres	0,2	-0,2	0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>153,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>153,4</b>	<b>174,2</b>
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	-0,9	0,9	0,0	0,0
Résultat des ajustements de valeur	42,1	-42,1	0,0	0,0
Résultat des cessions de titres	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-0,1	0,1	0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>194,5</b>	<b>-41,1</b>	<b>153,4</b>	<b>174,2</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-39,5</b>	<b>3,7</b>	<b>-35,8</b>	<b>-45,9</b>
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-12,4	12,4	0,0	0,0
Actualisation des dettes et créances	2,0	-2,0	0,0	0,0
Variation nette des provisions financières	-5,8	5,8	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	3,7	10,7	14,3	6,0
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>142,4</b>	<b>-10,5</b>	<b>131,9</b>	<b>134,3</b>
Impôts différés	-17,1	17,1	0,0	0,0
Impôts sur les sociétés	-2,6	0,0	-2,6	-1,3
<b>Résultat net de la période des activités poursuivies</b>	<b>122,6</b>	<b>6,6</b>	<b>129,3</b>	<b>133,0</b>
Résultat des activités abandonnées	66,1	-57,5	8,6	0,0
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>188,7</b>	<b>-50,8</b>	<b>137,9</b>	<b>133,0</b>

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

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

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

sur le résultat des sociétés consolidées selon la méthode de la mise équivalence (principalement neutralisation des variations de justes valeurs), afin de prendre en compte la quote-part de RNR des sociétés mises en équivalence dans le RNR du groupe.

- **Profit ou perte après impôt des activités abandonnées** : conformément à la norme IFRS5, le résultat des activités abandonnées est présenté sur une unique ligne au compte de résultat. Le retraitement opéré permet d'appréhender le résultat net récurrent des activités abandonnées.

### 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 1,86 € par action en 2016, contre 1,79 € par action en 2015.

## 1.5.1.6. Bilan

### 1.5.1.6.1 Bilan consolidé simplifié

(En M€)

Actif	2015	2016	Passif	2015	2016
Immobilisations	3 130	3 171	Capitaux propres part du groupe	1 777	1 851
Participations dans les entreprises associées	95	223	Intérêts non controlants	163	202
Actifs financiers	19	84	<b>Capitaux propres</b>	<b>1 941</b>	<b>2 053</b>
Impôts différés actifs	0	0	Emprunts	1 517	1 319
Instruments financiers	9	8	Instruments financiers	118	88
Actifs destinés à la vente	386	18	Passifs d'impôts différés	79	96
Trésorerie	26	38	Autres	22	22
Autres	12	36			
<b>Total</b>	<b>3 677</b>	<b>3 578</b>		<b>3 677</b>	<b>3 578</b>

### 1.5.1.6.2 Bilan part du groupe simplifié

(En M€)

Actif	2015	2016	Passif	2015	2016
Immobilisations	2 823	2 801			
Participations dans les entreprises associées	95	223			
Actifs financiers	28	96	<b>Capitaux propres</b>	<b>1 777</b>	<b>1 851</b>
Impôts différés actifs	0	0	Emprunts	1 383	1 138
Instruments financiers	9	7	Instruments financiers	116	86
Actifs destinés à la vente	386	18	Passifs d'impôts différés	78	96
Trésorerie	20	23	Autres	21	28
Autres	13	31			
<b>Total</b>	<b>3 376</b>	<b>3 199</b>		<b>3 376</b>	<b>3 199</b>

### 1.5.1.6.3 Commentaires en part du groupe

Le total du bilan au 31 décembre 2016 s'établit à 3 199 M€ contre 3 376 M€ à fin 2015.

Les immeubles de placement s'élèvent à 2 801 M€ à fin 2016 contre 2 823 M€ à fin 2015. Les principales variations sur le poste se détaillent comme suit :

- la variation positive de juste valeur des immeubles de placement pour + 42,1 M€,
- le paiement de 5 options d'achat de 5 hôtels NH Hotel Group en Allemagne (58,1 M€ en valeur actualisée), l'acquisition de 4 hôtels B&B en Espagne (11,3 M€ DI), l'acquisition de 9 hôtels B&B en France (19 M€),
- les travaux réalisés sur 2016 pour un total de + 76,6 M€, essentiellement dans le secteur de l'hôtellerie,
- la cession des actifs de santé (-231 M€) et la cession des actifs AccorHotels (-361,5 M€).

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 19 M€ (3 actifs concernés) à fin 2016 contre 386 M€ au 31 décembre 2015. Cette variation s'explique par la cession de 47 actifs.

Les participations dans les entreprises associées augmentent de 128 M€ à fin 2016. Cela est principalement dû à l'augmentation de capital suivi par Foncière des Murs dans FDM Management, sans modification du taux de détention (40,7%)

Les capitaux propres part du groupe sont passés de 1 777 M€ au 31 décembre 2015 à 1 851 M€ au 31 décembre 2016. Cette hausse de 74 M€ s'explique principalement par :

- le résultat global total de l'exercice pour 188,7 M€
- le versement du dividende à hauteur de - 115 M€.

## RAPPORT DE GESTION

Les emprunts à court terme et long terme s'élevaient à 1 138 M€ à fin 2016 contre 1 383 M€ à fin 2015. Cette baisse de 245 M€ s'explique principalement par les remboursements d'emprunts liés aux cessions d'actifs.

A noter que les passifs d'instruments financiers ont baissé de - 30 M€, sous l'effet de la baisse des taux et de la restructuration de la dette suite aux ventes réalisées en 2016.

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

### 1.5.1.7. Flux de trésorerie consolidés

(en M€)	2016	2015
Flux net de trésorerie généré par l'activité	165,5	187,1
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements / cessions	241,3	-119,7
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-379,0	-171,5
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	<b>27,7</b>	<b>-104,1</b>

Le flux net de trésorerie généré par l'activité s'élève à + 165,5 M€ en 2016.

Il correspond essentiellement au résultat opérationnel courant (170 M€), minoré de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.

Le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements / cessions de + 241,3 M€ se détaille principalement comme suit :

- les acquisitions d'immobilisations pour - 235,6 M€, principalement liées aux acquisitions sur le secteur hôtelier et les travaux,
- la souscription à l'augmentation de capital FDM Management (- 128,3 M€), et la variation du prêt obligataire accordé à cette société (- 51,5 M€),
- les cessions d'actifs pour + 363,7 M€, nettes de frais.

Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement de -379 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 - 274 M€, y compris soultes liées à la renégociation des couvertures pour - 40 M€.

La variation nette de la trésorerie s'élève à + 27,7 M€.

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

### 1.5.1.8. Structure de l'endettement

Au 31 décembre 2016, la dette financière nette s'élève à 1 115 M€ en part du groupe (soit 1 281,0 M€ en données consolidées).

En part du groupe et retraitée des actifs sous promesse, la dette financière nette représente 32,5%<sup>2</sup> du total des actifs réévalués en valeur institutionnelle droits inclus (contre 31,3% en 2015).

Les covenants bancaires portant sur les états financiers, calculés en données consolidées et en part du groupe, figurent au paragraphe 3.2.6.9.4. de l'annexe aux comptes consolidés.

#### Caractéristiques de l'endettement

Le taux moyen de la dette sur l'exercice, calculé sur la valeur faciale, ressort à 2,73% par rapport à 3,32% au 31 décembre 2015.

#### Dette par maturité

La maturité moyenne de la dette s'établit à 5,9 ans.

#### Couverture

Au 31 décembre 2016, le taux moyen de couverture active est de 82,5 %. 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 2016, le profil de couverture a été adapté moyennant le paiement de soultes pour 40 M€ afin de limiter les situations de surcouverture.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à - 79 M€ au 31 décembre 2016. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour -12,4 M€ part du groupe.

<sup>2</sup> Au 31 décembre 2016, le montant des actifs sous promesse s'élève à 12,5 M€. Après retraitement, la dette financière nette s'élève à 1 091,3 M€, la valeur institutionnelle hors droits à 3 152,7 M€, et le montant des droits à 182,6 M€.

## 1.5.2. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Les comptes de l'exercice 2016 ont été principalement marqués par :

- La souscription aux augmentations de capital successives de FDM Management pour un total de 128,2 M€. Foncière des Murs détient 40,7% de sa filiale.
- La souscription au capital de la société Murdespaigne du 29 mars 2016 à hauteur de 100% du capital soit 3 006 parts d'une valeur nominale de 1 €, suivie d'une augmentation de capital de 37 886 parts d'une valeur nominale de 1 € et d'une prime d'émission de 106,85 € pour un total de 4,09 M€.
- La souscription au capital de la société Foncière Développement Tourisme du 21 septembre 2016 à hauteur de 50,10 % du capital soit 3 356 700 parts d'une valeur nominale de 10 €. Le capital est libéré à hauteur de 39,7%.
- Travaux / cessions :
  - L'acquisition, le 9 décembre 2016, d'un terrain à bâtir situé à Paris 12<sup>ème</sup>, 31 à 43 boulevard Carnot et 16 avenue Courteline sur lequel sera construit l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes pour un montant de 17,1 M€. L'investissement total sera de 40,7 M€.
  - La cession de 34 hôtels AccorHotels pour un prix de vente de 313,1 M€.
  - La cession de 23 maisons de retraite médicalisées (EHPAD) pour un prix de vente de 239,5 M€.
- Financements / refinancements :
  - L'augmentation du nominal de l'emprunt obligataire de la SAS Hope, filiale de FDM Management, pour un engagement total de 34,2 M€ dont 17,1 M€ ont été libérés au 31 décembre 2016. La maturité de cet emprunt est fixée au 31 décembre 2024.
  - La renégociation de plusieurs couvertures en contrepartie du versement d'une soulte nette de 17,2 M€.
- Restructurations :
  - les opérations de transmission universelle de patrimoine des SCI Actifoncier et Mimosas et des opérations de dissolution avec liquidation des SCI le Chesnay et Marcq en Baroeuil.

Les comptes de l'exercice 2016 se soldent par un bénéfice de 334,4 M€, contre 39,5 M€ en 2015.

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

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat 2016 et 2015 comparés sont les suivants :

(en M€)	2016	2015	Var.
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>108,7</b>	<b>123,9</b>	<b>-15,2</b>
Reprise sur provision et transfert de charges, autres produits d'exploitation	0,5	4,1	-3,6
Charges d'exploitation	-65,9	-81,9	16,0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>43,3</b>	<b>46,1</b>	<b>-2,8</b>
Produits financiers	123,2	80,3	42,9
Charges financières	-77,9	-94,2	16,3
<b>Résultat financier</b>	<b>45,3</b>	<b>-13,9</b>	<b>59,2</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>88,6</b>	<b>32,2</b>	<b>56,4</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>245,8</b>	<b>7,2</b>	<b>238,6</b>
IS	0,0	-0,1	-0,1
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>334,4</b>	<b>39,5</b>	<b>294,9</b>

Le chiffre d'affaires s'établit à 108,7 M€ au 31 décembre 2016, en baisse de 12,3% par rapport à 2015.

(en M€)	2016	2015	Var.
Loyers hôtellerie	43,4	54,6	-11,2
Loyers santé	8,8	13,3	-4,5
Loyers commerces d'exploitation	36,9	36,9	0,0
<b>Recettes locatives</b>	<b>89,1</b>	<b>104,7</b>	<b>-15,6</b>
Refacturations de charges aux locataires	9,1	11,2	-2,1
Prestations de services	10,5	8,0	2,5
<b>TOTAL</b>	<b>108,7</b>	<b>123,9</b>	<b>-15,2</b>

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

Les reprises de provision et transfert de charges d'un montant de 0,5 M€ correspondent essentiellement à des transferts de charges.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 65,9 M€ comprennent essentiellement :

- des autres achats et charges externes pour 11,7 M€, dont :
  - les honoraires versés à Foncière des Régions et FDM Gestion pour 5,0 M€
  - les honoraires versés dans le cadre des prestations de property management pour 1,5 M€
  - les loyers des baux à construction pour 1,4 M€
  - les honoraires et les frais d'actes pour 2,8 M€
  - les frais de fonctionnement pour 0,7 M€
  - les primes d'assurance pour 0,3 M€.
- des impôts et des taxes pour 9,4 M€, dont 7,5 M€ de taxes foncières à refacturer
- des frais de personnel pour 2,3 M€
- des charges d'amortissements pour 42,5 M€

## RAPPORT DE GESTION

Le résultat financier de 45,3 M€ se compose de :

- produits financiers pour 123,2 M€, dont principalement :
  - 84,3 M€ de dividendes des filiales et participations
  - 0,2 M€ de reprises de provisions financières
  - 25,3 M€ d'intérêts sur les prêts octroyés aux filiales
  - 7,5 M€ de produits de swap et options
  - 5,9 M€ de boni comptable suite à la transmission universelle de patrimoine de la SCI Mimosas au 31 décembre 2016.
- charges financières pour 77,9 M€, dont :
  - 9,1 M€ de dotations aux provisions financières (dont 9,1 M€ de provisions pour surcouverture)
  - 28,2 M€ de charges financières sur instruments de couverture (y compris soultes liées à la renégociation des couvertures pour 17,2 M€)
  - 40,4 M€ d'intérêts d'emprunts
  - 0,2 M€ de dotation aux provisions sur immobilisations financières

Le résultat exceptionnel de 245,8 M€ s'explique principalement par les plus-values sur cessions d'immobilisations.

### 1.5.2.2. Évolution des principaux postes du bilan

(en M€)	31/12/2016	31/12/2015
Actif immobilisé	1 858,0	1 939,1
Actif circulant	70,4	54,1
Charges à répartir sur plusieurs exercices	8,9	13,8
<b>Total actif</b>	<b>1 937,3</b>	<b>2 006,8</b>
Capitaux propres	1 118,4	902,9
Provisions pour risques et charges	10,3	1,1
Passifs courants	808,6	1 102,9
<b>Total passifs</b>	<b>1 937,3</b>	<b>2 006,8</b>

L'actif immobilisé passe de 1 939,1 M€ au 31 décembre 2015 à 1 858,0 M€ au 31 décembre 2016, soit une diminution de 81,1 M€. Cette diminution s'explique principalement par les cessions d'actifs pour - 300,6 M€, les dotations aux amortissements pour - 35,4 M€, les dotations aux provisions pour - 2,3 M€, des remboursements de prêts pour - 74,8 M€, la sortie des malis techniques suite aux cessions d'actifs et aux restructurations pour - 6,0 M€, la baisse des participations pour - 6,0 M€, compensée par la souscription de titres pour 165,8 M€, l'acquisition du terrain à bâtir et les échéances échues de contrats de promotion immobilière pour 17,1 M€, la souscription à l'enveloppe complémentaire de l'emprunt obligataire de la SAS Hope pour 34,2 M€, de nouveaux prêts envers les filiales pour 113 M€.

L'actif circulant s'élève à 70,4 M€ au 31 décembre 2016 contre 54,1 M€ au 31 décembre 2015. Cette variation de 16,3 M€ provient essentiellement de l'augmentation des autres créances suite au crédit de TVA à reporter du mois de décembre 2016 de 3,2 M€ et des 4,6 M€ correspondant aux mises en recouvrement payées aux impôts sur l'exercice suite aux deux contrôles fiscaux de 2010-2011 et de 2012-2013-2014. Cette variation peut s'expliquer également par l'augmentation des soultes à étaler sur les exercices à venir. Ces dernières s'élèvent à 21 M€ à fin 2016 contre 12,7 M€ au 31 décembre 2015 soit une augmentation de 8,3 M€.

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent à 1 118,4 M€ au 31 décembre 2016 contre 902,9 M€ au 31 décembre 2015. Cette variation provient du résultat de l'exercice (+ 334,4 M€) et de la distribution du dividende 2015 (- 115 M€).

Le montant des dettes s'élève à 808,6 M€ au 31 décembre 2016 (contre 1 102,9 M€ au 31 décembre 2015), dont 326,5 M€ d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, 392,5 M€ d'emprunts obligataires, 46,4 M€ de comptes courants vis-à-vis des filiales, 20,2 M€ correspondant à la partie non libérée des titres de participation de Foncière Développement Tourisme et 17,1 M€ correspondant à l'enveloppe complémentaire de l'emprunt obligataire Hope non libérée.

### 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 2016	Exercice 2015
<b>Maturités des dettes fournisseurs</b>		
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	855	791
<b>Total non échu</b>	<b>855</b>	<b>791</b>
Échu depuis moins de 30 jours	3	-
Échu depuis 30 à 90 jours	-	-
Échu depuis plus de 90 jours	-	-
<b>Total échu</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Total dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>858</b>	<b>791</b>

**Dettes sur immobilisations et comptes rattachés**

(en k€)	Exercice 2016	Exercice 2015
<b>Catégories fournisseurs</b>		
Solde non échu (y compris factures non parvenues) <sup>(1)</sup>	37 445	34 338
<b>Total non échu</b>	<b>37 445</b>	<b>34 338</b>
Echu depuis moins de 30 jours	0	6
Echu depuis 30 à 90 jours	4	–
Echu depuis plus de 90 jours	63	41
<b>Total échu</b>	<b>67</b>	<b>47</b>
<b>Total dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>	<b>37 512</b>	<b>3 479</b>

(1) Le solde non échu tient compte des 17 115 k€ correspondant à la partie non libérée de l'enveloppe complémentaire de l'obligation de la Financière Hope et de 20 240 k€ correspondant aux titres de participation de Foncière Développement Tourisme non libérés.

**Créances clients et comptes rattachés**

Les créances clients, qui s'établissent à 355 k€ au 31 décembre 2016, sont détaillées par échéance dans le tableau ci-dessous.

(en k€)	Exercice 2016
<b>Maturité des créances clients</b>	
<b>Total des créances non exigibles</b>	<b>304</b>
<b>Total des créances exigibles</b>	<b>51</b>
Créances inférieures à 90 jours	51
Créances entre 90 et 180 jours	0
Créances supérieures à 180 jours	0

**1.5.2.5. Affectation du résultat**

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 7 avril 2017 d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 334 397 189,53 euros, de la manière suivante :

- 500 000 euros au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice
- 114 861 142,65 euros à la distribution d'un dividende
- de procéder à la distribution d'un dividende exceptionnel de 114 861 142,65 euros, soit 1,55 euros par action, intégralement prélevée sur le résultat de l'exercice. Sous réserve de l'adoption de la quatrième résolution par l'Assemblée Générale, les actionnaires bénéficieront d'une option pour un paiement du dividende exceptionnel en actions
- d'affecter un montant de 104 174 904,23 euros au compte report à nouveau, qui sera ainsi porté à un montant de 104 174 904,23 euros.

Il sera ainsi distribué un dividende total de 229 722 285,30 € dont :

- 114 861 142,65 € soit 1,55 € par action à titre ordinaire
- 114 861 142,65 € soit 1,55 € par action à titre exceptionnel

Chaque action composant le capital au 31 décembre 2016 recevra un dividende de 3,10 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 ».

Le dividende ordinaire sera mis en paiement le 13 avril 2017.

Le dividende exceptionnel sera mis en paiement le 19 mai 2017.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital au 31 décembre 2016, étant précisé que les actions nouvelles émises après cette date ne donneront pas droit à dividende au titre de l'exercice 2016, 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 229 722 285,30 euros. Ce dividende prélevé sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribué 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 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 229 722 285,30 euros.

## RAPPORT DE GESTION

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%
2015	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2014	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2013	64 223 435	1,55 €	0 €	1,55 €

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

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

	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016
<b>I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a. Capital social	256 893 740	256 893 740	296 415 852	296 415 852	296 415 852
b. Nombre d'actions ordinaires existantes	64 223 435	64 223 435	74 103 963	74 103 963	74 103 963
c. Nombre d'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	133 292 220	126 786 738	121 853 775	123 939 861	108 703 553
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	102 996 677	116 682 942	109 456 264	67 390 980	382 055 857
c. Impôts sur les bénéfices	0	1 249 711	26 565	-117 120	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	63 933 828	61 550 791	37 817 777	39 512 003	334 397 190
f. Résultat distribué	96 335 153	99 546 324	114 861 143	114 861 143	229 722 285
<b>III – RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	1,60	1,80	1,48	0,91	5,16
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	1,00	0,96	0,51	0,53	4,51
c. Dividende attribué à chaque action	1,50	1,55	1,55	1,55	3,10 <sup>(a)</sup>
<b>IV – PERSONNEL</b>					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	12,63	14,62	11,67	13,42	14,25
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	828 670	1 130 787	999 017	1 215 243	1 549 753
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	369 427	608 605	579 102	591 394	725 173

(a) Proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.

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

L'incertitude du contexte actuel de l'économie pourrait avoir des conséquences négatives sur la consommation des ménages et des entreprises. Le portefeuille hôtelier AccorHotels serait alors directement impacté, et par répercussion les loyers générés par le portefeuille détenu par Foncière des Murs, indexé sur le chiffre d'affaires (35% des loyers du portefeuille à fin 2016). L'activité murs et fonds de commerce détenue par FDM Management serait également directement concernée par une baisse de fréquentation hôtelière.

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

Il est à noter que l'évolution des taux de capitalisation moyens sur les cinq derniers exercices a démontré une certaine stabilité. Ces taux se sont élevés à 5,60%, 5,90%, 6,10%, 6,20%, 6,30% respectivement en 2016, 2015, 2014, 2013 et 2012.

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

La part du patrimoine à loyers variables a sensiblement diminué, passant de 60% à 43% du patrimoine en valeur.

##### 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 susceptible d'impacter de manière significative l'actif net réévalué de Foncière des Murs.

Le processus d'expertise mis en œuvre au sein de Foncière des Murs fait l'objet d'une procédure contrôlée régulièrement par des audits. La 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 30 M€ et tous les cinq ans pour les autres. La durée résiduelle ferme élevée des baux (10,4 années à fin 2016) permet de renforcer la résilience de la valeur des actifs en période de crise. Par ailleurs, à titre d'information, une analyse de la sensibilité de la valorisation des actifs aux taux de rendement figure au paragraphe 3.2.6.1.3 des comptes consolidés.

##### 1.6.1.3. 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.

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

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

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

### 1.6.1.4. 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 83% du patrimoine de la société à fin 2016.

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

- diversité géographique : 38% 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 conséquent, la société dispose d'une exposition en termes de chiffres d'affaires à plusieurs grandes entreprises (AccorHotels, B&B, Louvre Hotels Group, NH Hotel Group, Club Méditerranée, Quick). Néanmoins ce risque est non significatif au 31/12/2016 (cf. paragraphe 1.5.2.4. sur les créances clients).

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 retards de paiement et impayés analysé par la Direction Générale. Au 31/12/2016, aucun impayé n'a été constaté sur la société. D'autre part, la tenue régulière de Comités de partenariat organisés avec chaque grand locataire permet à Foncière des Murs de suivre au plus près les évolutions de leurs activités.

#### Risque de concentration des locataires

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

Le risque de concentration est largement atténué : Foncière des Murs s'attache en effet 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 Hotel Group 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 de ce 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 FDM Management dont elle détient une participation de 40,7% au 31/12/2016. 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 FDM Management se dégradent.

Le risque est limité à une participation à hauteur de 40,7% 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. Au 31/12/2016 cette activité représente 9,3 M€ dans les résultats de Foncière des Murs (soit 6,7% du résultat total).

## 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 chiffrés 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. La LTV droits inclus au 31/12/2016 s'élève à 32,5% (en part du groupe et retraitée des actifs sous promesse).

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

### 1.6.2.2. Risques de liquidité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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 propositions de rectifications par l'Administration fiscale. Après avis des conseils de la société, si une proposition de rectification présente un risque de redressement, une provision est alors constituée.

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 seraient 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.

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

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

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

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

De nombreuses mesures sont en place afin de réduire ce risque :

- L'existence d'un plan de secours permet de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'information grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs.
- Un Plan de Continuité d'Activité est opérationnel. Il a été élaboré conjointement par les équipes de la Direction des Systèmes d'Information et de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité couvre :
  - Le secours informatique, en cas « d'incident IT » entraînant un non fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement avec le prestataire, pour s'assurer de l'efficacité du dispositif.
  - Le secours utilisateurs, en cas d'incident sur un immeuble d'exploitation entraînant une impossibilité pour les collaborateurs de se rendre sur leur lieu de travail.
  - Un test de pénétration est effectué annuellement. Celui-ci peut donner lieu à des recommandations qui sont alors mises en place par la Direction des Systèmes d'information.

Pour compléter le dispositif de maîtrise, des formations et sensibilisations à destination de l'ensemble des collaborateurs sont effectuées très régulièrement, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter.

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

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

Par ailleurs, Foncière des Régions est l'unique actionnaire de FDM Gestion, qui elle-même est l'unique associé commandité et gérant de Foncière des Murs (les principes de fonctionnement des sociétés en commandite par actions et les pouvoirs de l'associé commandité de la société sont décrits dans le rapport du 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 2016.

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

Le Property Management est assuré par les filiales spécialisées de Foncière des Régions en France et en Allemagne. Ces dernières interviennent 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.

Les équipes en charge de l'asset Management, auparavant chez Foncière des Régions et chez FDM Gestion, ont été transférées en 2009 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)

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.

---

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

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

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

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

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

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

---

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 2016

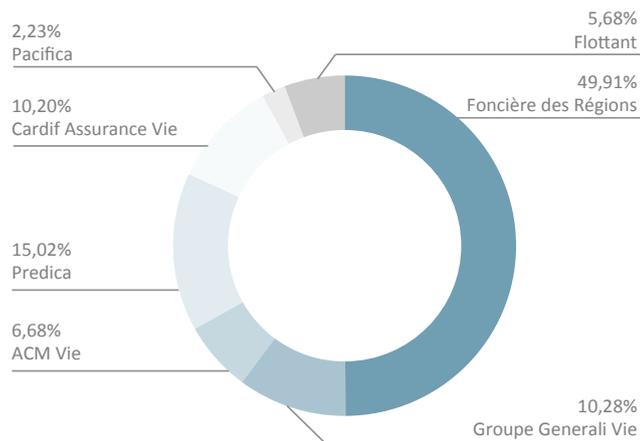
Rassemblé autour d'une stratégie de détention à long terme d'actifs spécialisés dans les secteurs de l'hôtellerie et des commerces d'exploitation, exploités par des leaders de leur secteur, l'actionnariat de Foncière des Murs réunit les groupes Crédit Agricole Assurances, Assurances du Crédit Mutuel,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

### 1.7.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

Au 1er janvier 2016, et à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2016, 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.

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

L'actionnariat au 31 décembre 2016 se présente de la façon suivante :



Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions / Droits de vote	Pourcentage
FONCIÈRE DES RÉGIONS	36 982 436	49,91 %
PREDICA	11 127 859	15,02 %
GROUPE GENERALI VIE	7 619 193	10,28 %
CARDIF ASSURANCE VIE	7 559 812	10,20 %
ACM VIE	4 946 485	6,68 %
PACIFICA	1 654 189	2,23 %
FLOTTANT	4 211 734	5,68 %
AUTODÉTENTION	2 255	/
<b>Total</b>	<b>74 103 963</b>	<b>100 %</b>

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

	31/12/2016			31/12/2015			31/12/2014		
	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	36 982 436	49,91	49,91	31 974 123	43,15	43,15	21 092 587	28,47	28,47
PREDICA	11 127 859	15,02	15,02	11 127 859	15,02	15,02	11 127 859	15,02	15,02
GROUPE GENERALI VIE	7 619 193	10,28	10,28	7 619 193	10,28	10,28	15 238 381	20,56	20,57
CARDIF ASSURANCE VIE	7 559 812	10,20	10,20	7 559 812	10,20	10,20	7 559 812	10,20	10,20
ACM VIE	4 946 485	6,68	6,68	7 419 727	10,01	10,01	10 606 197	14,31	14,31
PACIFICA	1 654 189	2,23	2,23	1 654 189	2,23	2,23	1 654 189	2,23	2,23
FLOTTANT	4 211 734	5,68	5,68	6 746 399	9,11	9,11	6 817 223	9,20	9,20
AUTODETENTION	2 255	-	-	2 661	-	-	7 715	0,01	-
<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>74 103 963</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

#### Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2016, 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				
TR Property Investment Trust plc F&C Real Estate Equity Long/Short Fund F&C Real Estate Securities Fund F&C Property Growth and Income (Master) Fund Global Real Estates Securities Fund	8 avril 2016	/	1%	/	/	745 531	745 531	1,01%	1,01%
ACM VIE	27 avril 2016	/	/	10%	De 10% à 7%	4 946 485	4 946 485	6,68 %	6,68%
FONCIERE DES REGIONS	27 avril 2016	/	De 44% à 47%	/	/	35 192 893	35 192 893	47,49%	47,49%
FONCIERE DES REGIONS	28 juin 2016	/	48% et 49%	/	/	36 777 103	36 777 103	49,63%	49,63%

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la société n'a pas été informée de franchissement de seuils légaux ou statutaires.

#### Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2016.

### 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	Nombre de titres	Nominal (€)	Opérations		Après opérations	
				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 8 avril 2016 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.

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 10 avril 2015, dont le bilan fait état au 8 avril 2016 de 658 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 oeuvre par décision du Gérant en date du 8 avril 2016.

Les conditions de mise en oeuvre 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 8 avril 2016.

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 2016 s'établissent comme suit :

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 €
Janvier	4 766	25,42	4 701	25,65
Février	1 048	24,83	3 116	25,08
Mars	0	-	0	-
Du 1er au 9 avril	0	-	0	-

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 8 avril 2016	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Du 10 avril au 30 avril	0	-	0	-
Mai	0	-	0	-
Juin	0	-	0	-
Juillet	958	27,71	265	27,75
Août	2 858	26,89	3 197	27,00
Septembre	4 683	26,77	3 786	25,91
Octobre	2 986	26,17	1 401	26,31
Novembre	3 975	26,09	3 780	26,36
Décembre	3 711	26,13	5 145	26,18

Le contrat de liquidité de la société a été suspendu dans le cadre de l'offre publique d'échange initiée par la société Foncière des Régions visant les actions de Foncière des Murs, et ce à compter du 18 février 2016 et jusqu'aux résultats définitifs de l'offre intervenus le 22 juillet 2016.

En conséquence au cours de l'exercice 2016, la société a procédé au titre du contrat de liquidité à l'acquisition de 24 985 de ses propres actions au prix moyen de 26,20 € par action, et à la cession de 25 391 de ses propres actions au prix moyen de 26,06 € par action.

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

Foncière des Murs détenait ainsi, au 31 décembre 2016, 2 255 de ses propres actions qui représentent 0,003 % du capital social, évaluées au cours d'achat à 58 927,07 € (soit 26,13 € par action) représentant une valeur nominale de 9 020 €.

Au titre de l'exercice 2016, les frais de négociation sont de 27 750 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 8 avril 2016 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale du 7 avril 2017.

### 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	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31 décembre 2016
M. KULLMANN	/	/	/	/	2 264
M. ESTÈVE	/	/	/	/	790
Mme DEBRUS	/	/	/	/	6
FDR PARTICIPATIONS					
	/			/	1
Mme PIGNOL	/	/	/	/	0
FONCIÈRE DES RÉGIONS	3 218 769 actions conformément à l'apport de titres de la part de ACM VIE et de fonds gérés par BMO	22,30 €	/	/	36 982 436
	1 584 210 actions à la fin de la première période d'offre dans le cadre de l'offre publique d'échange visant les actions de Foncière des Murs initiée par Foncière des Régions	25,80 €			
	205 334 actions à la fin de la seconde période d'offre dans le cadre de l'offre publique d'échange visant les actions de Foncière des Murs initiée par Foncière des Régions	27,70 €			
Mme CAMUS	/	/	/	/	0
PACIFICA	/	/	/	/	1 654 189
M. LOUIS	/	/	/	/	0
PREDICA	/	/	/	/	11 127 859
M. SERVIN	/	/	/	/	0
ACM VIE			2 473 242 actions apportées à la société Foncière des Régions	22,30 €	4 946 485
M. MORRISSON	/	/	/	/	0
GENERALI VIE	/	/	/	/	7 619 193
M. PEZET	/	/	/	/	0
CARDIF ASSURANCE VIE	/	/	/	/	7 559 812
Mme ROBIN	/	/	/	/	0
M. LUCHET	10	27,46 €	287 actions apportées dans le cadre de l'offre publique d'échange visant les actions de Foncière des Murs initiée par Foncière des Régions	2 770	10

Suite à la réalisation d'apports en nature au profit de la société Foncière des Régions, en date du 27 avril 2016, de 3 218 769 actions de la société, représentant 4,34% du capital et des droits de vote de la société, Foncière des Régions a initié une offre publique d'échange obligatoire sur les titres de la société, déclarée conforme par l'AMF le 17 mai 2016, et réalisée sur la base de 1 action Foncière des Régions à émettre contre 3 actions Foncière des Murs apportées. L'offre a été ouverte du 18 mai 2016 au 21 juin 2016, puis réouverte du 4 juillet 2016 au 15 juillet 2016 et a permis à Foncière des Régions d'acquérir 1 789 544 actions de la société.

### 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 8 avril 2016 relatives aux augmentations de capital :

RAPPORT DE GESTION

	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
<b>Délégation accordée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016</b>		
Autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal de 32 300 000 €. (9 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 7 juin 2018	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 €. (11 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 7 juin 2018	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 €. (12 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 7 juin 2018	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 7 juin 2018	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 (ce montant s'impute sur les plafonds des 44 500 000 €, et 148 000 000 €). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (15 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 7 juin 2018	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 €. (16 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 7 juin 2018	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 500 000 €. (17 <sup>e</sup> résolution)	26 mois soit jusqu'au 7 juin 2018	Néant

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

### 1.8.1. COURS DE BOURSE AU 31 DECEMBRE 2016

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 26,03 € portant la capitalisation boursière à 1 927 M€ au 31 décembre 2016.

#### Evolution du cours de l'action Foncière des Murs sur l'année 2016



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

Sur l'ensemble de l'exercice 2016, 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 2016	26,73	24,26	71 414	20
Février 2016	26,39	24,30	79 403	21
Mars 2016	28,45	25,50	138 761	21
Avril 2016	28,79	26,16	79 130	21
Mai 2016	26,99	25,67	101 555	22
Juin 2016	27,25	25,11	70 781	22
Juillet 2016	28,80	25,80	47 395	20
Août 2016	27,99	26,40	26 019	23
Septembre 2016	27,99	24,75	76 344	22
Octobre 2016	26,71	25,78	20 205	21
Novembre 2016	27,30	25,70	41 566	22
Décembre 2016	27,00	25,51	54 361	21

### 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%
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 €
2016	74 103 963	Dividende ordinaire : 1,55 € Dividende extraordinaire : 1,55 €* 2,10 €	0 €	3,10 €

\* Proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 7/04/2017, sachant qu'il sera également proposé pour la partie du dividende exceptionnel une option pour le paiement du dividende en actions

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 en date du 7 avril 2017 la distribution d'un dividende ordinaire de 1,55 € par action en circulation. Ce dividende représente un montant global de 114 857 647,40 €, soit 83 % du résultat net récurrent.

Il convient de rapprocher le montant de dividende :

- du montant du résultat net récurrent de 138 M€ ;
- du résultat net récurrent de 1,86 € 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.

Compte tenu des obligations de distribution SIIC suite aux cessions réalisées en 2016, il sera également proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 7 avril 2017 la distribution d'un dividende exceptionnel de 1,55 € par action en circulation avec une option pour le paiement de ce dividende en actions de la société.

### 1.8.4. MANDATAIRES SOCIAUX

#### 1.8.4.1. Rémunérations des mandataires sociaux

Au 31 décembre 2016, il a été versé un montant brut de 42 000 € 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 2016, 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 2016	Montant net des jetons de présence versés au titre de 2016	Montant brut des jetons de présence versés au titre de 2015	Montant net des jetons de présence versés au titre de 2015
Françoise DEBRUS	5 500 € <sup>(2)</sup>	3 492 €	5 500 € <sup>(2)</sup>	3 492 €
FONCIÈRE DES RÉGIONS représentée par Madame Audrey CAMUS <sup>(1)</sup>	4 300 €	4 300 €	3 500 €	3 500 €
PACIFICA représentée par Monsieur Pierrick LOUIS <sup>(1)</sup>	3 100 €	3 100 €	2 700 €	2 700 €
PREDICA représentée par Monsieur Emeric SERVIN (jusqu'au 16.02.2016)	487 € <sup>(2)</sup>	310 €	4 400 € <sup>(2)</sup>	2 794 €
PREDICA représentée par Monsieur Emmanuel CHABAS (depuis le 17.02.2016)	4 013 € <sup>(2)</sup>	2 548 €	/	/
ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON <sup>(1)</sup>	5 200 €	5 200 €	4 800 €	4 800 €
GENERALI VIE représentée par Monsieur Sébastien PEZET	4 400 € <sup>(2)</sup>	2 794 €	3 700 € <sup>(2)</sup>	2 349 €
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Madame Nathalie ROBIN <sup>(1)</sup>	6 200 €	6 200 €	4 700 €	4 700 €
FDR PARTICIPATIONS représentée par Madame Marion PIGNOL <sup>(1)</sup>	5 300 €	5 300 €	588 €	588 €
Jean LUCHET	3 500 € <sup>(2)</sup>	2 222 €	3 900 € <sup>(2)</sup>	2 476 €
GENERALI France ASSURANCES Représentée par Monsieur Bruno SERVANT	/	/	650 € <sup>(2)</sup>	412 €
GFR BLERIOT représentée par Madame Marion PIGNOL <sup>(1)</sup>	/	/	1 738 €	1 738 €
<b>TOTAL</b>	<b>42 000 €</b>	<b>35 466 €</b>	<b>36 176 €</b>	<b>29 549 €</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 6 535 € ont été acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

Les jetons de présence versés en 2016 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 2015	Montants bruts versés au cours de l'exercice 2016
<b>Monsieur Christophe KULLMANN</b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	1 330 820 €	1 387 279 €
<b>Monsieur Olivier ESTÈVE</b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	713 889 €	787 348 €
<b>Monsieur François MORRISSON (représentant permanent d'ACM VIE)</b>		
Jetons de présence <sup>(2)</sup>	11 125 €	12 000 €
Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 055 834 €</b>	<b>2 186 627 €</b>

<sup>(1)</sup> Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non dirigeant au cours de l'année 2016.

<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 2015		Exercice 2016	
	Montants dus au titre de l'année 2015	Montant versés en 2015	Montants dus au titre de l'année 2016	Montant versés en 2016
Rémunérations <i>(détaillées au tableau 2)</i>	1 386 820	1 330 820	1 437 279	1 387 279
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées <i>(détaillées au tableau 6) **</i>	623 357	663 650	598 650	623 357
<b>TOTAL</b>	<b>2 010 177</b>	<b>1 994 470</b>	<b>2 035 929</b>	<b>2 010 636</b>

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

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

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

**Tableau 2**

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Christophe KULLMANN : Directeur Général de Foncière des Régions, Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs</b>	Année fiscale 2015		Année fiscale 2016	
	Montants dus au titre de l'année 2015	Montants versés en 2015	Montants dus au titre de l'année 2016	Montants versés en 2016
rémunération fixe	600 000	600 000	600 000	600 000
rémunération variable annuelle *	750 000	694 000	800 000	750 000
rémunération variable pluri-annuelle	0	0	0	0
rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
jetons de présence	0	0	0	0
avantages en nature (véhicule de fonction, assurance chômage type GSC...)	36 820	36 820	37 279	37 279
<b>TOTAL</b>	<b>1 386 820</b>	<b>1 330 820</b>	<b>1 437 279</b>	<b>1 387 279</b>

\* Le variable dû au titre de 2014, de 694 k€, est constitué de 540 k€ versés en cash sur 2015 et de 2 263 actions gratuites attribuées en 2015  
Le variable dû au titre de 2015, de 750 k€, est constitué de 600 k€ versés en cash sur 2016 et de 2 534 actions gratuites attribuées en 2016  
Le variable dû au titre de 2016, de 800 k€, est constitué de 600 k€ versés en cash sur 2017 et de 3 859 actions gratuites attribuées en 2017

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 2015		Exercice 2016	
	Montants dûs au titre de l'année 2015	Montant versés en 2015	Montants dûs au titre de l'année 2016	Montant versés en 2016
Rémunérations <i>(détaillées au tableau 2)</i>	786 889	713 889	851 348	787 348
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 6) **</i>	374 440	357 350	359 190	374 440
<b>TOTAL</b>	<b>1 161 329</b>	<b>1 071 239</b>	<b>1 210 538</b>	<b>1 161 788</b>

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

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

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

**Tableau 2**

Nom et fonction du dirigeant mandataire social <b>Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs</b>	Année fiscale 2015		Année fiscale 2016	
	Montants dûs au titre de l'année 2015	Montants versés en 2015	Montants dûs au titre de l'année 2016	Montants versés en 2016
rémunération fixe	360 000	360 000	360 000	360 000
rémunération variable annuelle *	390 000	317 000	454 000	390 000
rémunération variable pluri-annuelle	0	0	0	0
rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
jetons de présence	0	0	0	0
avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	36 889	36 889	37 348	37 348
<b>TOTAL</b>	<b>786 889</b>	<b>713 889</b>	<b>851 348</b>	<b>787 348</b>

\* Le variable dû au titre de 2014, de 317 k€, est constitué de 262 k€ versés en cash sur 2015 et de 808 actions gratuites attribuées en 2015  
Le variable dû au titre de 2015, de 390 k€, est constitué de 360 k€ versés en cash sur 2016 et de 507 actions gratuites attribuées en 2016  
Le variable dû au titre de 2016, de 454 k€, est constitué de 360 k€ versés en cash sur 2017 et de 1 814 actions gratuites attribuées en 2017

**Tableau 4**

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

**Tableau 5**

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

**Tableau 6**

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social *						
Actions de performance attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice *	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ***	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	15/02/2017	15 000	39,91 €	15/02/2020	15/02/2020	- 50% = performance boursière globale par rapport à l'EPRA - 50% = taux de réalisation des objectifs individuels
Christophe KULLMANN	15/02/2017	3 859 **	51,82 €	15/02/2020	15/02/2020	
Olivier ESTEVE	15/02/2017	9 000	39,91 €	15/02/2020	15/02/2020	
Olivier ESTEVE	15/02/2017	1 814 **	51,82 €	15/02/2020	15/02/2020	

\* au titre de l'année N-1

\*\* partie upside du bonus, versée en actions, sans conditions de performance

\*\*\* valeur de l'action calculée par un expert indépendant

**Tableau 7**

Actions de performance attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social				
Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'attribution
Christophe KULLMANN	26/02/2014	17 065	Condition de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs (1/2)	26/02/2017
Olivier ESTEVE	26/02/2014	8 459		26/02/2017

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

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

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

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

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

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

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

Le Gérant commandité, FDM Gestion, a perçu au titre de l'année 2016 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 113 746,16 € hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs qui prévoit notamment que le Gérant aura droit à une rémunération annuelle au titre de ses fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constaté au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence étant l'indice au 31 décembre 2008.

#### Nom et fonction du dirigeant mandataire social

**FDM GESTION, gérant commandité de Foncière des Murs**

	Exercice 2015	Exercice 2016
Rémunération versée au titre de l'exercice	1 080 808,08 €	1 113 746,16 €

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 2016 et au cours des 5 derniers exercices ainsi que la biographie de chacun d'eux :

#### **FDM GESTION**

30, avenue Kléber – 75116 PARIS  
RCS PARIS 450 140 298

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

Gérant commandité

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

**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

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

##### **Gérant commandité :**

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

#### **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
- FONCIERE B4 HOTEL INVEST (depuis le 16.03.2016)

**Président Directeur Général :**

- SOCIETE LILLOISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER SA (depuis le 29.04.2016)

**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 Foncière des Murs, gérant :**

- FONCIERE OTELLO (SNC)
- HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR (SNC)
- SCI HOTEL PORTE DOREE

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

- FINANCIERE HOPE SAS
- OPCO ROSACE SAS
- HERMITAGE HOLDCO SAS (depuis le 17.02.2016)

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

- ALLIANCE ET COMPAGNIE SAS (depuis le 29.04.2016)

**Président de FDM GESTION, gérant commandité de Foncière des Murs, Président :**

- SAS SAMOËNS (depuis le 12.05.2016)

**Gérant :**

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

**Gérant de sociétés luxembourgeoises :**

- LHM Holding Lux (SARL)
- LHM PropCo Lux ( SARL)
- FDM M LUX (SARL)
- Rock-Lux (depuis le 28.04.2016)

**Administrateur de sociétés anonymes belges :**

- AIRPORT GARDEN HOTEL (depuis le 15.12.2016)
- EXCO HOTEL KVK
- INVEST HOTEL KVK
- FONCIERE VIELSALM
- SUNPARKS DE HAAN
- SUNPARKS OOSTDUINKERKE
- FONCIERE KEMPENSE MEREN
- FONCIERE NO BRUGES CENTRE
- FONCIERE NO BRUXELLES GRAND PLACE
- FONCIERE IB BRUGES CENTRE
- FONCIERE IB BRUXELLES AEROPORT
- FONCIERE IB BRUXELLES GRAND PLACE
- FONCIERE GAND OPERA
- FONCIERE GAND CENTRE
- FONCIERE BRUXELLES EXPO ATOMIUM
- FONCIERE ANTWERP CENTRE
- FONCIERE NO BRUXELLES AEROPORT
- TULIPE HOLDING Belgique
- NARCISSE HOLDING Belgique
- FONCIERE BRUGGE STATION
- FONCIERE BRUXELLES SUD
- FONCIERE LOUVAIN CENTRE
- FONCIERE LIEGE
- FONCIERE BRUXELLES AEROPORT
- FONCIERE BRUXELLES TOUR NOIRE
- FONCIERE LOUVAIN
- FONCIERE MALINES
- FONCIERE BRUXELLES GARE CENTRALE
- FONCIERE NAMUR

**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
- BRE/GH II BERLIN I INVESTOR GMBH
- BRE/GH II BERLIN II INVESTOR GMBH
- BRE/GH II BERLIN III INVESTOR GMBH
- BRE/GH II DRESDEN I INVESTOR GMBH
- BRE/GH II DRESDEN II INVESTOR GMBH
- BRE/GH II DRESDEN III INVESTOR GMBH
- BRE/GH II DRESDEN IV INVESTOR GMBH
- BRE/GH II DRESDEN V INVESTOR GMBH
- BRE/GH II ERFURT I INVESTOR GMBH
- BRE/GH II LEIPZIG I INVESTOR GMBH
- BRE/GH II LEIPZIG II INVESTOR GMBH

**Membre suppléant :**

- Comité de partenariat de FONCIERE DEVELOPPEMENT TOURISME (SPPICAV) (depuis le 23.09.2016)

**Membre de comités :**

- Comité de partenariat de SAS SAMOËNS (depuis le 13.05.2016)
- Comité stratégique de IRIS HOLDING France SAS
- Conseil de Gérance de SCI DAHLIA
- Comité de partenariat de SCI HOTEL PORTE DOREE

**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 Foncière Europe Logistique, président :**

- GARONOR FRANCE III (SAS) (fin 2014)

**Directeur Général de Foncière 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'Immobilier Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction financière.

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

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

**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 européenne)

**Administrateur délégué :**

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

**Administrateur :**

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

**Gérant :**

- GFR KLEBER (SARL)

**Représentant légal de Foncière des Régions, Président :**

- TECHNICAL (SAS)

**Représentant légal de Foncière des Régions, 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 LENOVILLA
- SCI 11 PLACE DE L'EUROPE
- SCI MEUDON SAULNIER
- SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN

**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 :**

**Représentant permanent de REPUBLIQUE (anciennement dénommée URBIS PARK), Administrateur :**

- BP 3000 (SA) (jusqu'au 20.12.2016)

**Président :**

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

**Administrateur :**

- BENI STABILI S.p.A SIIQ, société cotée italienne (fin en 2015)
- IEIF (Association) (fin en 2014)
- IPD France SAS (fin en 2013)

**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 en 2015)

**Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur**

- FSIF (Syndicat professionnel) (fin en 2012)

**Représentant légal de Foncière des Régions, Président :**

- GFR BLEROT SAS (fin en 2014)
- GFR EXTERNALISATION (SAS) (fin en 2012)

**Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant :**

- SCI TOSTEL (fin en 2014)
- SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER (fin en 2014)

**Représentant légal de Foncière des Régions, 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)

**Président du Conseil d'Administration :**

- OFFICE CB 21 (SPPICAV)

**Président Directeur Général :**

- REPUBLIQUE (SA) (depuis le 20.12.2016)

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

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

**Président du Comité d'Investissement :**

- REPUBLIQUE (SA)
- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée
- IMMEO SE (Société Européenne)

**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)
- FEDERATION (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 CHARENTON
- LATEPROMO (SNC)
- PROMOMURS (SNC)
- FDR PARTICIPATIONS (EURL)
- SCI AVENUE DE LA MARNE
- SCI EUROMARSEILLE 3
- OMEGA B (SARL)
- FONCIERE DES REGIONS PROPERTY (SNC) (depuis le 08.01.2016)
- SCI RUEIL B2 (depuis le 21.03.2016)
- SCI RUEIL B3 B4 (depuis le 21.03.2016)

**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
- 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

**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

**Représentant légal de REPUBLIQUE, Président :**

- SOCIETE DU PARC TRINITE D'ESTIENNE D'ORVES (SAS) (depuis le 20.12.2016)

**Représentant légal de REPUBLIQUE, Gérant :**

- GESPAR (SC) (depuis le 20.12.2016)
- PARKING DE LA COMEDIE (SNC) (depuis le 20.12.2016)
- PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE (SNC) (depuis le 20.12.2016)

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

Néant

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

**Président du Conseil d'Administration :**

- REPUBLIQUE (SA), anciennement dénommée URBIS PARK (jusqu'au 20.12.2016)
- BP 3000 (SA) (jusqu'au 20.12.2016)

**Président du Conseil de Surveillance :**

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

**Président :**

- FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SAS) (jusqu'au 30.12.2016)

**Administrateur :**

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

**Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance :**

- ALTAREA (SCA), société cotée (fin en 2013)

**Représentant permanent de Foncière des Régions, 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)

**Gérant :**

- GFCR (SC) (du 15.04.2016 au 30.06.2016)
- ABERDEEN BALANCED France HOLDING 3 (SARL) (fin en 2015)
- GFR BLERHOT (SARL) (fin en 2015)
- FDR 6 (EURL) (fin en 2015)
- FDR 5 (EURL) (fin en 2015)
- FONCIERE ELECTIMMO (SARL) (fin en 2014)
- SCI 11 PLACE DE L'EUROPE (fin en 2013)
- FR IMMO (SARL) (fin en 2013)
- SNC LATE (fin en 2012)
- SNC LATECOERE (fin en 2012)
- SARL DU 174 AV. DE LA REPUBLIQUE (fin en 2012)

**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 :**

- SNC DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE (jusqu'au 30.11.2016)
- SCI DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE (changement de forme en 2015)
- SCI 2 RUE DE VERDUN (jusqu'au 30.06.2016)

**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)

**Représentant légal de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, Gérant :**

- IMMOPORA (SCI) (jusqu'au 31.03.2016)
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOLLENE LOGISTIQUE (jusqu'au 31.03.2016)
- SCI BOLLENE LOGISTIQUE T4 (jusqu'au 31.03.2016)

**Président :**

- GFR SERVICES (SAS) (fin en 2015)
- FDR 8 (SAS) (fin en 2012)
- FONCIERE DES REGIONS DEVELOPPEMENT (SAS) (changement de forme en 2013)

**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'Ile 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

**Mandats extérieurs au groupe :**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- ALTAREA (SCA), société cotée

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

- KORIAN MEDICA, société cotée
- EUROSIC (SA), société cotée
- AEROPORT DE PARIS, société cotée

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

**Administrateur :**

- FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL (SA), société cotée (jusqu'au 1.02.2016)
- BENI STABILI, société cotée de droit étranger (jusqu'au 1.02.2016)

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

- GENERALE DE SANTE, société cotée (fin en janvier 2016)

**Représentant permanent de PREDICA, Administrateur :**

- RAMSAY SANTE (SA) (fin en 2015)
- MEDICA SA (fin en 2014)
- FONCIERE PARIS FRANCE SA (fin en 2012)
- SA CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION (fin en 2012)

**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
- REPUBLIQUE (SA), anciennement dénommée URBIS PARK

**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
- SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN

**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)

**Gérant :**

- SCI TOSTEL (fin en 2014)
- SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER (fin en 2014)

**Président de GFR BLEROT, Gérant :**

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

**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

**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 fin 2007, en qualité de Directrice de Projets, après avoir exercé, pendant près de 10 ans, les postes de responsable de projet, puis directrice des grands projets au sein d'Icade, et celui de directrice de projets chez ING Real Estate Development.

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

**Représentant permanent de Foncière des Régions, 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

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée

**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 : Via Cornaggia 10, Milano, Italy

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

Représentant permanent de FDR PARTICIPATIONS, membre du Conseil de Surveillance  
Membre du Comité d'Audit

**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 :** Head of HR, Organization & Property Management

**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. En tant que Secrétaire Général Adjoint de Foncière des Régions de 2014 à 2017, elle était en charge notamment de la Direction Juridique du groupe et de la Direction Développement durable, ainsi que membre du Comité de Direction.

Aujourd'hui, elle est Directeur des Ressources Humaines, de l'Organisation et du Property Management de Beni Stabili, foncière présente sur le marché italien, filiale de Foncière des Régions.

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

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

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

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

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Membre du Comité d'audit :**

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

**Mandats extérieurs au groupe :**

Néant

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

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

- FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (fin en 2015)

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

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée (fin en 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 :**

**Membre du Comité de Surveillance :**

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

**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 :**

- REPUBLIQUE (SA) (anciennement dénommée URBIS PARK)
- 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
- PREVISEO 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 :**

- SIPAREX Associés SA
- TIVANA France Holding (SAS)

**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 Emmanuel CHABAS**

Né le 8 décembre 1976 à Boulogne Billancourt (92100)  
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 :** 17 février 2016

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

**Fonction principale exercée :** Responsable des placements immobiliers de Crédit Agricole Assurances

**Biographie :**

Emmanuel CHABAS est diplômé de l'ESSEC. Il a débuté sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du groupe BNP PARIBAS en 2001. Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que responsable des acquisitions immobilières.

Depuis septembre 2015, il occupe le poste de Responsable des Placements Immobiliers de Crédit Agricole Assurances.

**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)

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

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- IMMEO SE, Société Européenne

**Mandats extérieurs au groupe :**

**Représentant Permanent de Predica, Administrateur :**

- OPCI CAA COMMERCES 2
- OPCI PREDICA BUREAUX

**Président du Conseil d'Administration :**

- CAMP INVEST OPPCI
- IRIS INVEST OPPCI
- OPCI MESSIDOR
- SA FONCIERE HYPERSUD

**Membre du Comité Stratégique :**

- FDM MANAGEMENT SAS

**Membre du Comité Hôtelier :**

- FFSA, devenue FFA (Fédération Française de l'Assurance), syndicat professionnel

**Membre du Comité de Supervision :**

- ICADE SANTE SAS

**Membre :**

- ADVISORY COMMITTEE du fonds Ardian

**Gérant :**

- SCI MONTPARNASSE COTENTIN
- SCI DAHLIA

**Président :**

- SAS FRANCIMMO HOTEL
- IRIS HOLDING France SAS

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- SAS PREIM HEALTHCARE

**Administrateur :**

- OPCI LAPILLUS 1
- SA FONCIERE HYPERSUD
- METEORE ITALY SRL
- METEORE GREECE SA
- METEORE ALCALA
- SILTEL SA (droit Portugais)

**Président du Comité de Partenariat :**

- SCI DAHLIA
- IRIS HOLDING France SAS

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

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

- Health Property Fund 1 (OPPCI)
- Shopping Property Fund 1 (OPPCI)
- Diversipierre (OPPCI)

**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 ASSURANCES SA
- 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 :**

**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)
- SERENIS VIE SA, (fusion absorption par ACM VIE)
- ACMN IARD

**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 Morisson 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 OPCI (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
- GFA Caraïbes
- RENAISSANCE EUROPE (SICAV)
- SICAV PALATINE MEDITERRANEA
- MERCIALYS SA
- OBJECTIF SELECTION

**Membre du Conseil de Surveillance :**

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

**Président :**

- HAUSSMANN INVESTISSEMENT SAS

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

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- SCPI ROCHER PIERRE 1
- SCPI GENERALI HABITAT (fin en 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 DIVERSIFIEES (SAS)
- FAIRVIEW SMALL CAPS (SICAV)
- GENERALI INVESTMENTS FRANCE (fin en 2012)
- SA EUROSIC (fin en 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 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

**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

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

- FFSA

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

- FSIF

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

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- IMMEO SE, Société Européenne (fin le 28.01.2016)

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

- BEEOTOP (jusqu'au 12.08.2016)

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

- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA cotée (fin en 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 (société européenne)

### 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
- CARMILA

### Membre du Conseil de Surveillance :

- CAPIMMO SCI
- CFH SCA
- CILOGER 3 SCPI
- INVESTIPIERRE SCPI
- OPERA RENDEMENT SCPI
- DAUCHEZ
- BNPP REIM
- FLI
- PREIM HEALTHCARE
- ACCES VALEUR PIERRE

### Gérant :

- SCI CARDIF LOGEMENTS
- SCI BNP PARIBAS PIERRE I
- SCI BNP PARIBAS PIERRE II
- SCI CARDIMMO
- SCI COROSA
- SCI DÉFENSE ETOILE
- SCI DÉFENSE VENDOME
- SCI ÉTOILE DU NORD
- SCI RUE MOUSSORGSKI
- SCI ODYSSÉE
- SCI PARIS COURS DE VINCENNES
- SCI PANTIN LES MOULINS
- SCI SEINE WAY
- SCI RUEIL ARIANE

- SCI VALEUR PIERRE ÉPARGNE
- SCI 68/70 RUE DE LAGNY MONTREUIL
- SCI BOBIGNY JEAN ROSTAND
- SCI SAINT DENIS JADE
- SCI SAINT DENIS LANDY
- SCI FONTENAY PLAISANCE
- SCI NANTERRE GUILLERAIES
- SCI NANTES CARNOT
- SCI CLICHY NUOVO
- SCI CITYLIGHT
- 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 SE

**Mandats extérieurs au groupe :**

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

- AEW IMMOCOMMERCIAL SPPICAV
- France INVESTIPIERRE SCPI
- CARMILA
- DIVERSIPIERRE SPPICAV

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

- CAPIMMO SCI
- CFH SCA SCI
- CILOGER SCPI SCI
- BNP PARIBAS REIM (SA) SCI
- DAUCHEZ SA SCI
- C SANTE SCI
- C COMMERCE OPC I SCI
- OPERA RENDEMENT SCPI SCI
- FLI SCI
- PREIM HEALTHCARE SCI
- ACCES VALEUR PIERRE SCI

**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 :**

Néant

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

	Nombre d'actions Foncières des Régions détenues	
	2016	2015
Monsieur Christophe KULLMANN	50 399*	37 977*
Monsieur Olivier ESTEVE	36 560	29 277

(\*) 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 116 sociétés situées en France et à l'étranger.

Les sociétés SNC Foncière Otello, SNC René Clair et Foncière Ulysse détiennent des actifs immobiliers ou des participations dans le secteur de l'hôtellerie, en France et en Belgique. Foncière des Murs a aussi créé en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignation un véhicule commun afin de développer des résidences de tourisme en France. Ce véhicule est la société Foncière Développement Tourisme, détentrice des titres de la société Samoëns qui porte le développement d'un village Club Méditerranée à Samoëns.

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

- Portmurs, détentrice d'un Club Méditerranée à Da Balaia, au Portugal
- Sunparks de Haan, qui détient directement ou via des participations les 4 villages de vacances exploités par Pierre & Vacances en Belgique
- B&B Invest Lux 1, B&B Invest Lux 2, B&B Invest Lux 3, B&B Invest Lux 4, B&B Invest Lux 5 et B&B Invest Lux 6 détentrices de 48 hôtels, en Allemagne
- NH Amsterdam Center BV qui détient via une participation un hôtel au Pays-Bas
- MO Lux One qui détient via des participations deux hôtels en Allemagne
- H Invest lux qui détient des options d'achat d'hôtels NH en Allemagne
- Murdespaigne SLU qui détient via sa filiale B&B Invest Espagne 4 hôtels B&B situés à Madrid, Girona, Valence et Alicante.

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 de l'enseigne Campanile (secteur hôtellerie).

Foncière des Murs détient 50,2% de la société OPCI Foncière B2 Hotel Invest constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel et dédiée à la détention indirecte de 167 hôtels B&B en France. L'OPCI Foncière B2HI a créé la société Foncière B4HI qui a acquis au cours de l'exercice 8 hôtels B&B en France et 3 hôtels en VEFA.

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 hôtel Motel One en France.

Foncière des Murs détient 40,7% de la société FDM Management constituée en partenariat principalement avec les sociétés ACM Vie, Cardif Assurance Vie, Predica, Sogecap, la Caisse des Dépôts et Consignation et Maro Lux SARL, et dédiée à l'exploitation d'hôtels en murs et fonds. FDM Management a au cours de l'exercice 2016 réalisé des investissements significatifs via trois nouvelles filiales : la SAS Hermitage (9 hôtels en France et Belgique), la société Rock Lux (9 hôtels en Allemagne) et la société Airport Garden (1 hôtel en Belgique).

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, 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 Murdespaigne SLU dont elle détient 100%, et dans la société Foncière Développement Tourisme (FDT) dont elle détient 50,1%. FDT détient 50,1% de la société Samoëns. Murdelux, filiale de Foncière des Murs à 100% a également créé la société H Invest lux et la détient à 100%.

### 1.9.3. RÉSULTATS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

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

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

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

Foncière des Murs a signé un accord d'acquisition d'un portefeuille hôtelier situé en Espagne. Cet accord signé avec le groupe Merlin Properties porte sur 19 hôtels situés principalement à Barcelone et à Madrid et représente un investissement de 542 M€ (sous réserve du droit de préemption que des tiers

pourraient exercer sur une partie non significative des actifs cédés). Pour cette opération, Foncière des Murs envisage une augmentation de capital de 200 M€ sur le premier semestre 2017.

Foncière des Murs a signé le 6 février 2017 avec B&B le renouvellement et la prolongation des baux pour une durée de 12 ans fermes de 158 actifs situés en France, et qui représentent 12% des loyers de Foncière des Murs (en part du groupe). Foncière des Murs s'est engagé à participer au plan de modernisation de ces établissements lancé par B&B à hauteur de 57,5 M€.

### **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.

Fort 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 ALINEA 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 au cours de l'exercice 2016, 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 7 avril 2017

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre 26 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 2016
2. Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2016
3. Affectation du résultat - Distribution de dividendes
4. Option pour le paiement du dividende exceptionnel en actions
5. 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
6. Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de Surveillance
7. Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Estève en qualité de membre du Conseil de Surveillance
8. Renouvellement du mandat de Madame François Debrus en qualité de membre du Conseil de Surveillance
9. Renouvellement du mandat de Foncière des Régions en qualité de membre du Conseil de Surveillance
10. Renouvellement du mandat de FDR Participations en qualité de membre du Conseil de Surveillance
11. Renouvellement du mandat de Predica en qualité de membre du Conseil de Surveillance
12. Renouvellement du mandat de ACM Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance
13. Renouvellement du mandat de Generali Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance
14. Renouvellement du mandat de Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance
15. Nomination de la société GFR KLEBER en qualité de membre du Conseil de Surveillance
16. Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions

### À TITRE EXTRAORDINAIRE

17. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes
18. Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions
19. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
20. 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
21. 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
22. 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
23. 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
24. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
25. 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
26. Pouvoirs pour formalités

## I. À TITRE ORDINAIRE

Les 1<sup>er</sup> à 16<sup>e</sup> résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

### 1. Approbation des comptes annuels et dividendes (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> résolutions)

Les projets des 1<sup>er</sup>, et 2<sup>e</sup> résolutions concernent l'approbation des comptes annuels sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016, arrêté par le Gérant le 7 février 2017, en application des dispositions des articles L. 226-7 et L. 232-1 du Code de commerce.

Il vous est proposé dans le cadre de la 3<sup>e</sup> résolution, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2016 d'un montant de 334 397 189,53 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende ordinaire d'un montant unitaire de 1,55 € par action et d'un dividende exceptionnel d'un montant unitaire de 1,55 € par action.

Le dividende ordinaire sera mis en paiement le 13 avril 2017 et le dividende exceptionnel sera mis en paiement le 19 mai 2017.

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2016, soit 74 103 963 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 229 722 285,30 €.

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

La 4<sup>e</sup> résolution offre aux actionnaires le choix de recevoir le dividende exceptionnel soit en numéraire, soit en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles, qui ne peut être inférieur à la valeur nominale des actions, serait égal à la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de l'Assemblée Générale, diminué du montant du dividende net. Il sera arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur.

L'option devrait être exercée du 18 avril 2017 au 4 mai 2017 inclus ; au-delà de cette date ou à défaut d'exercice de l'option, le dividende serait payé intégralement en numéraire. Les actions ainsi émises en paiement du dividende porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions ultérieures.

### 2. Approbation des engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce (5<sup>e</sup> résolution)

La 5<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 2016. 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 2016 sont détaillées ci-dessous :

- Avenant n°4 à la convention de frais de réseau conclue entre Foncière des Murs et Foncière des Régions en date du 12 mai 2016 :  
Cet avenant vise à modifier les modalités de facturation de cette convention approuvée dans la forme des conventions réglementées et à supprimer le forfait correspondant au coût de la comptabilité sociale et de la consolidation. Ce forfait avait été prévu en cas de non prise en compte des salaires de la comptabilité Foncière des Régions dans la base d'affectation des frais de réseau. Il n'a jamais été nécessaire de l'appliquer et il a donc été décidé d'y mettre fin.
- Pacte d'actionnaires relatif à la société SAS Samoëns conclu le 13 mai 2016 entre Foncière des Murs, OPC I ACM Lagune en présence de SAS Samoëns et Assurances du Crédit Mutuel Vie :  
La conclusion de cette convention a pour objet de définir les règles particulières organisant les rapports entre actionnaires au sein de la société SAS Samoëns notamment en terme de gouvernance et de restrictions de cession des titres, et les décisions à prendre et mettre en œuvre dans ladite société ainsi que concernant la gestion du village de vacances et des parkings à acquérir auprès de Club Méditerranée.  
Le 29 septembre 2016, la société Foncière des Murs, a cédé l'intégralité de ses actions de la SAS Samoëns à la société Foncière Développement Tourisme. La société Foncière Développement Tourisme a en conséquence adhéré à cette même date au Pacte ci-dessus et a accepté d'être irrévocablement liée par les obligations exposées dans le Pacte dans la même mesure que Foncière des Murs et de respecter toutes les stipulations de celui-ci.

S'agissant de conventions conclues entre Foncière des Murs et l'un 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 d'assistance conclue le 4 décembre 2016 entre Foncière des Murs et FDM Management SAS  
La société FDM Management SAS, ne disposant pas des équipes dédiées, a décidé de faire appel à la société Foncière des Murs qui dispose de l'ensemble des compétences en matière de sourcing d'opération, de réalisation de due diligence et du savoir faire et de l'expérience nécessaires afin d'organiser la gestion de ces différentes études.  
Cette convention a été approuvée par le Conseil de Surveillance dans la forme des conventions réglementées : en conséquence il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

### 3. Renouvellement des mandats de membres du Conseil de surveillance (6<sup>e</sup> à 14<sup>e</sup> résolutions)

Le Gérant a souhaité procéder à l'échelonnement des mandats des membres du Conseil, à l'occasion du renouvellement en bloc de 10 mandats en 2017. Il a ainsi décidé de proposer à l'Assemblée Générale de réduire la durée de certains mandats de membres du Conseil faisant l'objet d'un renouvellement. Cette mesure permettra dorénavant un échelonnement harmonieux des mandats.

En conséquence, il sera proposé aux actionnaires de renouveler les mandats des membres du Conseil de Surveillance suivants :

- Christophe Kullmann (pour une durée de 1 année)
- Olivier Estève (pour une durée de 1 année)
- Françoise Debrus (pour une durée de 3 années)
- Foncière des Régions (pour une durée de 2 années)
- FDR Participations (pour une durée de 3 années)

- Predica (pour une durée de 2 années)
- ACM Vie (pour une durée de 1 année)
- Generali Vie (pour une durée de 2 années)
- Cardif Assurance Vie (pour une durée de 2 années)

Seule la société Pacifica n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance arrivant également à échéance lors de cette Assemblée Générale.

Sous réserve de l'approbation des **9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> résolutions**:

- La société Foncière des Régions restera représentée par Madame Audrey Camus.
- La société FDR Participations restera représentée par Madame Marion Pignol.
- La société Predica restera représentée par Monsieur Emmanuel Chabas.
- La société ACM Vie restera représentée par Monsieur François Morrisson.
- La société Generali Vie restera représentée par Monsieur Sébastien Pezet.
- La société Cardif Assurance Vie restera représentée par Madame Nathalie Robin.

Une notice biographique, la liste de leurs mandats et fonctions exercés au cours des 5 derniers exercices, ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31/12/2016 sont rappelés dans les parties 1.7 et 1.8.4.4 du présent rapport.

#### **4. Nomination de la société GFR Kléber en qualité de membre du Conseil de Surveillance (15<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé, dans le cadre de la **15<sup>ème</sup> résolution** la nomination de la société GFR KLEBER en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société. Son mandat serait conféré pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

La société GFR Kléber, filiale à 100% de Foncière des Régions, est une société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 30 Avenue Kléber – 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 493 418 743.

Le représentant permanent de GFR Kléber sera Madame Marielle Seegmuller qui exerce depuis septembre 2016 les fonctions de Directrice des Opérations au sein de Foncière des Régions.

Madame Marielle Seegmuller, est diplômée de l'Ecole Supérieure de Commerce de Reims, ainsi que d'un Executive MBA de HEC, et est titulaire du DESCF. Auparavant, elle était en poste depuis 1997 chez GE Real Estate, où elle a notamment été responsable de différentes activités en France et en Europe (participations, business développement, arbitrages...). Dernièrement, elle était en charge de la direction de la plateforme française. Le profil de Marielle Seegmuller se caractérise par son expérience significative en matière d'asset management et de gestion de projet.

#### **5. Autorisation au gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions (16<sup>e</sup> résolution)**

Au titre de la **16<sup>e</sup> résolution**, il vous est proposé d'autoriser la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

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

- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers
- l'annulation totale ou partielle des actions sous réserve de l'adoption de la 18<sup>e</sup> résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

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

Cette autorisation serait donnée au Gérant pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 7 avril 2017 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016.

## **II. À TITRE EXTRAORDINAIRE**

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

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

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

- 17<sup>e</sup> résolution : augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes
- 19<sup>e</sup> résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 20<sup>e</sup> résolution : émission, par voie d'offres visées à l'Article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 21<sup>e</sup> résolution : émission, par voie d'offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 23<sup>e</sup> résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 24<sup>e</sup> résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
- 25<sup>e</sup> résolution : augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités :

- au titre de la **18<sup>e</sup> résolution**, à autoriser le Gérant à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société
- au titre de la **22<sup>e</sup> résolution**, à autoriser le gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression de droit préférentiel de souscription des actionnaires, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires.

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 (17<sup>e</sup> résolution)**

Vous serez invités, au titre de la **17<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 €) (hors ajustement pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions) représentant environ 11% du capital social. Ce plafond serait par ailleurs fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être autorisées au titre des **19<sup>e</sup> à 25<sup>e</sup> résolutions**.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016.

### **2. Autorisation au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (18<sup>e</sup> résolution)**

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **16<sup>e</sup> résolution**, il vous est proposé, au titre de la **18<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 **16<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 8 avril 2016.

### **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 (19<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé, au titre de la **19<sup>e</sup> résolution**, de déléguer au gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens,

immédiatement ou à terme au capital de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

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

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 €) représentant environ 50% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **17<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> à 25<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 **20<sup>e</sup> à 25<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, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 7 avril 2017, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016.

#### **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 (20<sup>e</sup> et 21<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 **20<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 **21<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 **21<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 **20<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 €) représentant environ 15% du capital social. Ces plafonds seraient autonomes et distincts entre eux et également des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **17<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 22<sup>e</sup> à 25<sup>e</sup> résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **19<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.

Ces délégations, consenties pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 7 avril 2017, mettraient fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, aux délégations données par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016.

## **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 (22<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 **22<sup>e</sup> résolution**, d'autoriser le gérant à décider, en cas d'augmentation de capital réalisée en vertu des **19<sup>e</sup> à 24<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 **19<sup>e</sup> à 24<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 fixés aux **19<sup>e</sup> à 24<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 8 avril 2016.

## **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 (23<sup>e</sup> résolution)**

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147, 6<sup>ème</sup> alinéa du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la **23<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, lorsque l'article L. 225-148 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation). Ce plafond est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **17<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> à 22<sup>e</sup>, 24<sup>e</sup> et 25<sup>e</sup> résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **19<sup>e</sup> résolution**.

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

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

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016.

## **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 (24<sup>e</sup> résolution)**

Il vous est proposé au titre de la **24<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 et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital 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 et/ou aux valeurs mobilières de la société qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs

mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation serait fixé à quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €) représentant environ 15% du capital social et sera fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **17<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> à 23<sup>e</sup> et 25<sup>e</sup> résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **19<sup>e</sup> résolution**.

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

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016.

Conformément à la réglementation applicable, le Gérant établira un rapport complémentaire lors de l'utilisation de la présente délégation, dans lequel seront notamment mentionnées :

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

## **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 (25<sup>e</sup> résolution)**

Il vous sera demandé, au titre de la **25<sup>e</sup> résolution**, de déléguer au gérant, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital de la société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation (y compris par incorporation de réserves, bénéfices ou primes) de cinq cent mille euros (500 000 €) représentant environ 0,20% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions.

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

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

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

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

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 7 avril 2017, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016.

## **9. Pouvoirs pour formalités (26<sup>e</sup> résolution)**

La **26<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>UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR NOS INVESTISSEMENTS ET NOTRE RSE</b>	<b>89</b>
<b>2.2</b>	<b>LE PARTENARIAT, UN AVANTAGE STRATÉGIQUE DE LONG TERME</b>	<b>90</b>
2.2.1	Accompagner l'utilisateur dans son développement	90
2.2.2	Développer les activités grâce à une gestion efficace des risques et opportunités RSE	91
2.2.3	Structurer le dialogue avec les parties prenantes pour approfondir l'analyse de la matérialité des enjeux	92
2.2.4	Une organisation pour impulser et conduire la stratégie développement durable	94
<b>2.3</b>	<b>LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, LEVIER DE CRÉATION DE VALEUR DURABLE</b>	<b>97</b>
2.3.1	Vers 66% d'immeubles verts	97
2.3.2	L'innovation et la R&D, leviers de la création de valeur durable	97
2.3.3	Améliorer la performance environnementale des bâtiments	98
<b>2.4</b>	<b>PROMOUVOIR L'ESSOR DES TERRITOIRES</b>	<b>101</b>
2.4.1	Accélérer la mutation des territoires	101
2.4.2	Transmettre et partager les savoirs	101
2.4.3	Faire de chaque site un levier de biodiversité	102
2.4.4	Membre actif d'associations sectorielles	102
2.4.5	Bâtir des relations de confiance avec les fournisseurs	103
<b>2.5</b>	<b>CAPITAL HUMAIN</b>	<b>104</b>
2.5.1	Une gestion des ressources humaines en adéquation avec la stratégie du groupe	104
2.5.2	Assurer le développement des compétences et récompenser les performances de chacun	105
2.5.3	Agir pour la qualité de vie au travail	106
2.5.4	Favoriser la diversité et l'égalité	106
2.5.5	Garantir un dialogue social transparent	106
2.5.6	Les vertus de l'exemplarité	106
<b>2.6</b>	<b>PROMOUVOIR DES PRATIQUES LOYALES ET ÉTHIQUES</b>	<b>108</b>
2.6.1	La charte éthique, vecteur de responsabilité	108
2.6.2	Prévenir des risques de fraude et de corruption avec l'instauration d'un système d'alerte	108
2.6.3	S'assurer une concurrence loyale	108
2.6.4	Lutte anti-blanchiment	109
<b>2.7</b>	<b>MESURE DE LA PERFORMANCE</b>	<b>110</b>
2.7.1	Une méthodologie claire et transparente	110
2.7.2	Indicateurs environnementaux	111
2.7.3	Indicateurs sociaux	113
2.7.4	Conformité à l'article 225 de la loi Grenelle 2	115
<b>2.8</b>	<b>VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT</b>	<b>118</b>

## Avant-propos

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

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

## 2.1. Une année charnière pour nos investissements et notre RSE

Les métiers de l'hôtellerie évoluent avec la place que certaines plateformes de réservations ont pu prendre, amenant nos locataires hôteliers à réagir, notamment en créant leurs propres plateformes, comme l'a fait AccorHotels en 2016. Les modes de vie, de travail, de consommation connaissent actuellement une véritable révolution, avec des répercussions sur le bâtiment, la mobilité, la cité... Les transitions énergétiques, numérique, carbone, etc. impactent directement nos métiers. Aux risques d'obsolescence liés aux enjeux environnementaux et sociaux, au marché et aux réglementations, s'ajoutent donc ceux liés au numérique et à la flexibilité des locaux.

Depuis 2014, l'activité hôtelière de Foncière des Régions a élargi la palette des concepts qu'elle développe, en engageant de nouveaux partenariats hôteliers, avec NH Hotel Group, MEININGER, Motel One... Ceux-ci viennent s'ajouter à nos clients historiques comme AccorHotels et B&B Hôtels, en étendant la couverture géographique à l'Europe.

Fin 2014, FDM Management a été créée, fruit d'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. Cette entité n'est pas consolidée et est indépendante.

Foncière Développement Tourisme, issue d'un partenariat nouveau noué en 2016 entre Foncière des Régions et la Caisse des Dépôts, a vocation à accroître les capacités d'hébergement au service du tourisme en France, en investissant dans les murs d'hôtels, les résidences touristiques et les centres de vacances.

Le modèle économique de Foncière des Murs capitalise sur sa capacité à créer durablement de la valeur, en étant sans cesse à l'écoute de ses clients et en anticipant l'évolution des marchés et des réglementations. En 2016, les arbitrages réalisés représentent un total de 1 038 M€ d'acquisitions (Espagne...) et de 662 M€ de cessions.

Dans les prochaines années, nous allons poursuivre la diversification géographique et celle de nos produits en participant au renouvellement de l'offre hôtelière en Europe et en améliorant la qualité et la liquidité du portefeuille actuel. Nous allons continuer à mettre en place de nouveaux partenariats avec des opérateurs qui développent des concepts innovants.

A fin 2016, 26,8% d'actifs sont « verts », c'est-à-dire construits et/ou gérés selon les meilleurs standards (HQE, BREEAM, ISO, Planet 21, Green Globe, ou équivalent). Foncière des Murs s'inscrit résolument dans la dynamique de la transition énergétique et environnementale de la LTECV et de la COP21. En se fixant l'objectif de détenir 66% d'immeubles verts d'ici fin 2020, (2.2.4.2), Foncière des Murs montre l'orientation structurante donnée à ses investissements ainsi que sa réelle prise en compte des conséquences sociales et environnementales de ses activités, notamment sur le changement climatique.

Notre position de leader en Europe sur l'investissement hôtelier nous impose d'être exemplaires ; notre politique développement durable et les résultats présentés dans les pages qui suivent en offrent une illustration concrète.

Dominique Ozanne

Directeur Général

<sup>3</sup> NRE : Nouvelle Régulation Économique  
<sup>4</sup> La Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015

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

Avec 354 hôtels (dont 30 hôtels FDM Management) détenus au 31 décembre 2016, 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 et de la restauration.

Au 31 décembre 2016, le portefeuille hôtels et murs d'exploitation représente une valeur de 4,4 Md€ (dont 1,3 Md€ pour FDM Management) pour une surface totale de 1,3 millions de m<sup>2</sup> (hors FDM Management)

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

Les équipes de l'activité hôtels et murs d'exploitation appartiennent à l'Unité Economique et Sociale de Foncière des Régions<sup>5</sup>.

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

Foncière des Murs accompagne ses clients dans la mise en œuvre de leurs stratégies immobilières et est rapidement devenu l'un des leaders européens dans la détention d'hôtels. A côté de ses clients historiques, comme AccorHotels (78 immeubles détenus au 31 décembre 2016) ou B&B Hôtels (234 immeubles), Foncière des Murs a développé de nouveaux partenariats avec Motel One, NH Hotels Group, ou encore MEININGER, des investissements parfois réalisés en lien avec une autre structure : investisseurs institutionnels (Crédit Agricole Assurances, ACM Vie, Caisse des dépôts et Consignations...), OPCI, etc.

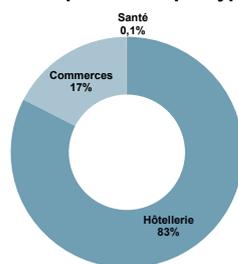
Ces nouveaux partenariats permettent à Foncière des Murs de diversifier la typologie d'hôtels détenus, en visant de nouveaux marchés et clients. Cette diversification est également géographique, avec des implantations de plus en plus européennes, en Allemagne, Belgique, Espagne, Portugal et aux Pays-Bas. L'ouverture de nouveaux marchés au cœur de l'Europe comme l'Allemagne ou les Pays-Bas (2014) concourt à la sécurisation des revenus sur des marchés dynamiques et porteurs.

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

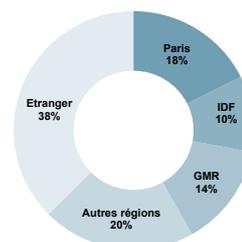
Détenue par Foncière des Régions à 49,9% et contrôlée via une structure en commandite, Foncière des Murs a développé un savoir-faire reconnu dans l'acquisition et la valorisation de portefeuilles immobiliers externalisés par des acteurs de premier plan dans les secteurs de l'hôtellerie (AccorHotels, B&B Hôtels, Louvre Hotels Group, NH Hotels Group...), ainsi que dans les loisirs (Club Méditerranée, Sunparks), la restauration (Courtepaille, Quick) et les commerces d'exploitation (Jardiland). Le taux d'occupation des actifs reste de 100% à fin 2016, avec des baux longs offrant une durée résiduelle de 10,4 ans en moyenne (contre 10,7 ans à fin 2015). La visibilité sur les cash-flows offre une sécurité importante, qui facilite la croissance de l'entreprise.

Chiffres clés :	2016	2015	2014
Durée résiduelle des baux	<b>10,4 ans</b>	10,7 ans	6,8 ans
Taux de vacance	<b>0%</b>	0%	0%
Chiffre d'affaires	<b>181 M€</b>	204 M€	196 M€
Patrimoine consolidé 100% en valeur	<b>3 158 M€</b>	3 515 M€	3 243 M€
Patrimoine en surface	<b>1 314 890 m<sup>2</sup></b>	1 516 458 m <sup>2</sup>	1 434 970 m <sup>2</sup>

Répartition du patrimoine par type d'actifs



Répartition géographique du patrimoine



#### 2.2.1.2 Un patrimoine en mutation

Foncière des Murs achète des portefeuilles d'actifs déjà en exploitation ou finance des développements d'opérations nouvelles s'appuyant sur des partenariats localifs et d'investissements structurés en amont. Foncière des Murs renouvelle ce modèle en orientant ses investissements sur le développement d'opérations nouvelles et en continuant à acheter des hôtels déjà en exploitation, avec de nouveaux partenaires qui mettent en œuvre des concepts nouveaux. 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.

<sup>5</sup> La structure FdM Management n'est pas incluse dans cette Unité Economique et Sociale.

## Principales opérations intervenues en 2016

### Acquisition

- Acquisition de 4 hôtels B&B en Espagne
- Acquisition de 8 hôtels B&B en France
- Signature d'un protocole portant sur l'acquisition d'un nouveau portefeuille de 19 hôtels en Espagne

### Développements

- livraisons : 5 livraisons d'hôtels B&B sont intervenues : Torcy (130 chambres), Duisbourg (101 chambres), Konstanz (100 chambres), Hambourg est (155 chambres) et Potsdam (101 chambres)
- 6 nouveaux projets ont été lancés en 2016 (ClubMed Samoëns, B&B Châtenay, B&B Nanterre, B&B Lyon, B&B Bagnolet et MEININGER Porte de Vincennes).

### Cessions

Elles ont principalement concerné les actifs suivants :

- hôtels AccorHotels : portefeuille de 45 hôtels vendus pour un montant total de 361 M€
- immeubles de santé : après un premier établissement cédé en mars, le reste du portefeuille a été vendu en septembre (25 établissements), pour un total de 298 M€.

### 2.2.1.3. Une dynamique RSE partagée

Suite à l'engagement historique de l'accord de Paris pour la décarbonation de l'économie, les entreprises engagées sont invitées à mettre au point leurs trajectoires 2°C. Dans le même temps, les investisseurs analysent leur exposition carbone (art. 173 de la LTECV).

En se portant acquéreur de portefeuilles d'immeubles externalisés 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 basées sur une vision long terme. Facteur clé de la satisfaction de ses clients, le modèle partenarial passe par la tenue régulière de réunions bipartites favorisant une approche très opérationnelle. Elles sont aussi l'occasion d'échanger sur la RSE, les actions et résultats obtenus.

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

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

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

### 2.2.1.4. Innover pour accompagner les utilisateurs

Le secteur hôtelier fait l'objet d'une mutation rapide avec le développement de nouvelles approches commerciales, de plateformes internet, et de signes de reconnaissance d'éco-responsabilité de certaines d'entre-elles (Tripadvisor...).

Toujours soucieuse d'innover et d'accompagner ses partenaires, Foncière des Régions a décidé en 2014 de créer FDM Management, 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 nouvelle structure a poursuivi en 2016 son développement en Europe avec l'acquisition de 19 hôtels situés en Allemagne, en France et en Belgique pour un montant de 988 M€.

Cette activité n'étant pas comptablement consolidée, elle ne fait pas partie du périmètre de reporting RSE présenté dans les pages suivantes.

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

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

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

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, de plans d'actions en vue d'améliorer la maîtrise des risques, et d'un suivi régulier.

L'obsolescence des immeubles ou encore la continuité de l'entreprise en situation exceptionnelle (incendie, pandémie...) comptent parmi les risques RSE identifiés et faisant l'objet d'un plan d'action afin d'en éviter ou limiter les conséquences sur la vie de l'entreprise, sur sa trésorerie ou sa valorisation. Foncière des Murs profite de cette étude, en adaptant à ses métiers les actions concrètes impulsées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions.

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

Le secteur du bâtiment compte parmi ceux dont l'empreinte environnementale est la plus forte : matières premières, consommation d'eau, occupation des sols ayant aussi des impacts sur les milieux naturels (imperméabilisation des sols, altération de la biodiversité...), production de déchets, etc. Une part significative des lois Grenelle de 2009 et 2010 est donc consacrée au bâtiment. Celui-ci représente environ 43% de la consommation d'énergie et le quart des émissions de CO<sub>2</sub> en France. Les réglementations évoluent rapidement, sous l'impulsion des directives européennes, dans le sens d'exigences de plus en plus fortes quant aux performances énergétiques et environnementales des immeubles.

Des signes de qualité portant sur la construction (HQE, BREEAM...), l'exploitation des sites (HQE Exploitation, BREEAM In-Use, ISO 14.001, Green Globe, Planet 21...), ou la performance énergétique (label BBC, ISO 50 001...) ont été développés pour répondre à ces enjeux. Foncière des Murs et ses locataires ont une position de pionnier dans leur domaine, en recourant à ces labels et certifications, avec des objectifs ambitieux en cette matière (cf. chapitre 2.3.1).

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

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

La quasi-totalité des baux dont bénéficie Foncière des Murs prévoit que ces différents risques sont juridiquement à la charge du locataire. Leur analyse lors de l'acquisition, et leur suivi (audits) durant le bail sont réalisés par un service dédié, la Direction de l'Environnement. Rattachée au Directeur Technique de Foncière des Régions, la Direction de l'Environnement permet à Foncière des Régions de posséder une meilleure connaissance des immeubles qu'elle détient et de leurs potentiels de valorisation.

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

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

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

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

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

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

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

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

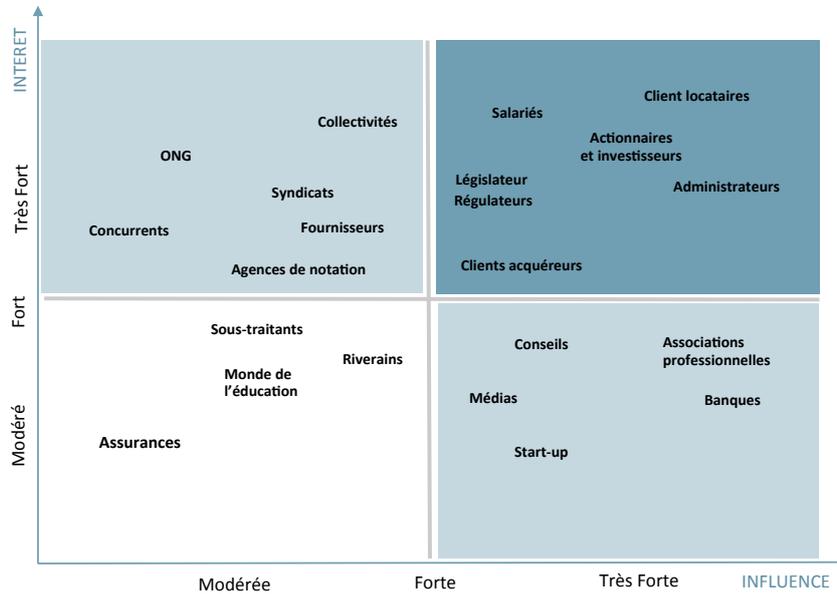
Dès 2012, Foncière des Régions a mené une analyse de matérialité afin de mieux cerner et croiser ses enjeux RSE et ceux de ses parties prenantes selon les différentes étapes suivantes :



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

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

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

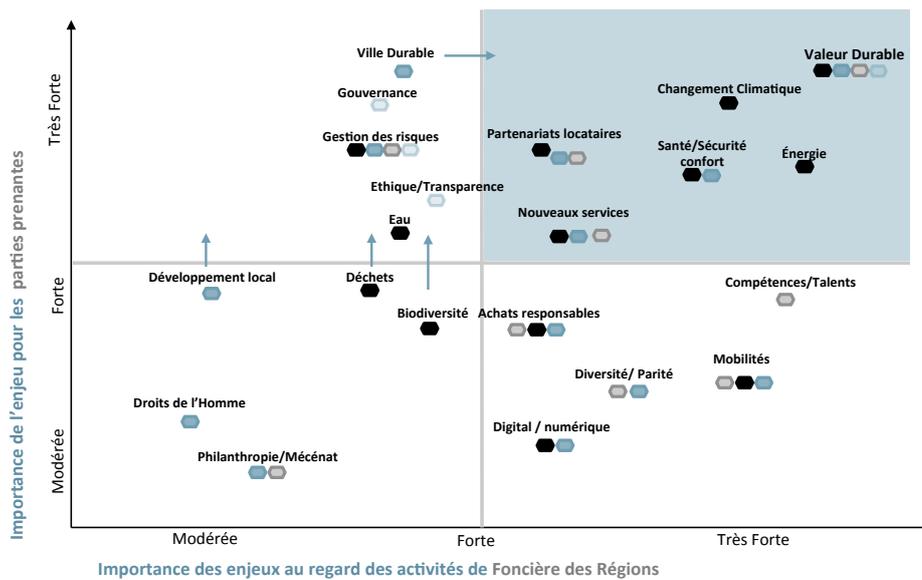


### 2.2.3.3. Des enjeux matériels hiérarchisés

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

Réévaluée chaque année afin de s'assurer de la pertinence des résultats dans le temps, cette étude permet de centrer les actions sur les enjeux les plus matériels, c'est-à-dire les plus significatifs pour Foncière des Régions et ses principales parties prenantes. Le périmètre de l'étude correspond à celui des activités du groupe en France et en Allemagne. Cette hiérarchisation des enjeux RSE s'inscrit dans une logique d'amélioration continue des réponses proposées aux parties prenantes. Elle a permis de mettre en place des politiques et indicateurs de suivi pertinents, et s'appuie notamment sur les lignes directrices de la GRI G4 et celles de l'IIRC.

**Matrice de matérialité de Foncière des Régions**



- E ● Environnement/ Bâtiment Durable
- S ● Sociétal
- S ● Social
- G ● Gouvernance

tendance ↑

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 RSE au service de la création de valeur durable

La stratégie RSE de Foncière des Murs est globale, ce qui signifie qu'elle couvre l'ensemble des dimensions du développement durable et des thèmes du décret du 24 avril 2012 sur la transparence RSE (article 225 de la loi Grenelle 2), en cohérence avec les valeurs du groupe. 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, sociétal, social, gouvernance. Elle offre des leviers de création de valeur pour les enjeux de moyen et long termes, à la fois dans la gestion du patrimoine, la réalisation de développements nouveaux ou de rénovations, mais également par l'exemplarité dans l'administration de l'entreprise.

Cette stratégie est déployée autour de quatre axes :

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

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

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

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

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

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

#### Garantir l'éthique des pratiques

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

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

Pour conduire la stratégie RSE décrite précédemment, un plan d'action 2015-2020 succède à celui portant sur 2010-2015, lequel a vu l'atteinte de la plupart de ses 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 l'entreprise, depuis le stade opérationnel, comme outil de pilotage, jusqu'au Conseil de Surveillance, sur le plan stratégique.

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

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

### Plan d'actions RSE 2015 - 2020

Légende :  En rose : réalisé au 31/12/2016 - en blanc : reste à réaliser

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

Thèmes	Objectifs 2015 - 2020	Périmètre couvert	Réalisations	Avancement	Délais	Chapitre
Verdir le patrimoine	• Détenir à fin 2020 : 2/3 d'actifs verts, c'est à dire certifiés HQE ou BREEAM et/ou ISO 14.001 ou 50.001, ou Green Globe, ou Planet 21	Hôtels et murs d'exploitation	26,8% d'immeubles certifiés au 31/12/2016		2020	2.3.1
	• 100% des nouveaux développements sont "verts"		6 opérations lancées en 2016		Perma- nent	2.3.1
Améliorer la performance énergétique	• Réduire de -40% les consommations d'énergie sur la période 2008 - 2020	Hôtels et murs d'exploitation	-33,8% de 2008 à fin 2015 457 kWh/m²SHON/an en 2015 contre 690 kWh/m²SHON/an en 2008		2020	2.3.3.2

**DÉVELOPPEMENT DURABLE**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Objectif : 415 kWh/m²SHON/an</li> </ul>		-42,1% de 2008 à fin 2015 33 kgCO <sub>2</sub> /m²SHON/an en 2015 contre 57 kgCO <sub>2</sub> /m²SHON/an en 2008		2020	2.3.3.3
Mener la transition écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reste en deçà d'une consommation de 2m³/m²SHON/an</li> </ul>	Hôtels et murs d'exploitation	-28,3% de 2008 à fin 2015 : 1,65 m³/m²/an en 2015 contre 2,3m³/m²/an en 2008		2020	2.3.3.4
Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux</li> </ul>	Groupe	Ouverture de l'outil Provedi à l'ensemble des collaborateurs		Permanent	2.3.3.5
Favoriser les transports propres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Détenir 80% d'hôtels accessibles en transports en commun</li> </ul>	Hôtels	96% (en valeur) à moins de 10 minutes (1 km) de transports en commun		2020	2.4.1

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

Thèmes	Objectifs 2015 - 2020	Périmètre couvert	Réalisations	Avancement	Délais	Chapitre
Agir pour une ville durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif</li> </ul>	Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partenariat avec l'institut Palladio : en 2016, participation à plusieurs conférences sur la ville de demain (Chaire Essec...)</li> <li>Partenariat Foncière des Murs - association Le Pic Vert pour agir sur la biodiversité grise</li> </ul>		Permanent	2.4.3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Parmi les travaux :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>ACV et étude C2C</li> <li>Biodiversité, flexibilité énergétique...</li> </ul> </li> </ul>			2.3.2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Etude d'impact économique du portefeuille Bureaux France sur les territoires</li> </ul>			2.4.1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir le respect des Droits de l'Homme</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Promotion des valeurs du Pacte Mondial et de la Charte de la Diversité</li> </ul>			2.5.4
Echanger avec les parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer des actions ciblées par partie prenante</li> </ul>	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>		Permanent	2.2.3.2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>S'inscrire dans des actions collaboratives culturelles et sociales</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Partenariats Cité de l'Architecture, Essec, Palladio</li> <li>Passerelle</li> </ul>			2.4.2.1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innover avec nos fournisseurs autour des valeurs du groupe</li> </ul>	Corporate	<ul style="list-style-type: none"> <li>342 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>			2.4.5

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

Thèmes	Objectifs 2015 - 2020	Périmètre couvert	Réalisations	Avancement	Délais	Chapitre
Développer le capital humain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attirer, développer et fidéliser les talents</li> <li>Promouvoir la diversité et l'égalité</li> </ul>	UES Foncière des Régions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretiens annuels et plans de formation</li> <li>Programme Campus (2015-2016)</li> <li>Signatures d'accords / négociation</li> </ul>		Permanent	2.5.2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle / vie personnelle</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Enquête de satisfaction auprès des salariés en 2015</li> </ul>			2.5.1.3
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire de 25% nos émissions de CO<sub>2</sub> par salarié sur entre 2010 et fin 2020</li> </ul>	UES (Paris et Metz)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bilan carbone : réalisé tous les 3 ans maximum (2010, 2013, 2014, 2015). De 2010 à 2015 : baisse de 20% des émissions de CO<sub>2</sub> par salarié</li> </ul>
Etre exemplaires dans l'exercice des valeurs RSE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faire de chaque salarié un acteur du développement durable</li> </ul>	UES Foncière des Régions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Green meetings mensuels, visite d'immeubles remarquables...</li> <li>En 2015 : formation du personnel (opérationnels + encadrement) à la prévention des risques psychosociaux</li> </ul>		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	Avance-ment	Délais	Chapitre
Conduire une gouvernance performante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester parmi les leaders en matière de transparence dans le reporting RSE</li> </ul>	Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observation des meilleurs référentiels et recommandations : EPRA, Afep-Medef, FSIF, GRI4</li> </ul>		Permanent	2.7.1
Promouvoir les valeurs éthiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques / anti corruption avec l'ensemble des collaborateurs</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 150 collaborateurs formés aux risques de fraude</li> <li>• Audit des procédures liées aux certifications environnementales</li> </ul>			2.6.2
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation de la Charte éthique en 2015.</li> </ul>			

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

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

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

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

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

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

En 2015 et 2016, la certification BREEAM In-Use a été testée sur quelques immeubles pilotes. Après le Courtepaille de Guyancourt, premier restaurant au monde certifié BREEAM In-Use (2015), 6 hôtels (B&B Hôtels, AccorHotels et NH Hotel Group) du portefeuille Foncière des Murs ont obtenu cette certification en 2015/2016, dont 4 en France et 2 en Allemagne. Ces démarches, instruites en collaboration avec les locataires, consacrent la mobilisation des acteurs en faveur de l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.

En définitive, au 31 décembre 2016, 26,8% des immeubles hôtels et murs détenus en Europe par Foncière des Régions sont donc « verts » au regard des critères qui précèdent.

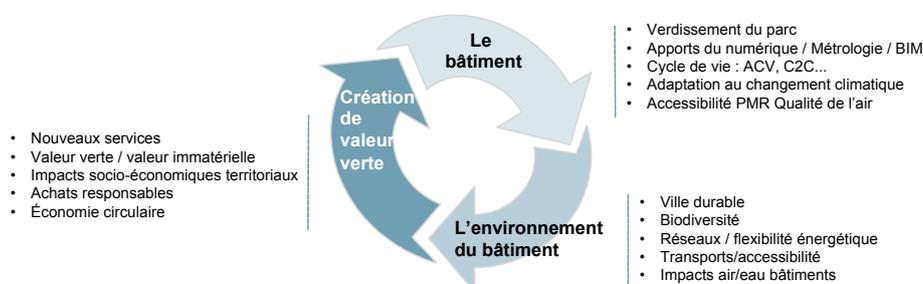
### 2.3.2. L'INNOVATION ET LA R&D, LEVIERS DE LA CREATION DE VALEUR DURABLE

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 :

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

#### L'innovation chez Foncière des Régions



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

- positif sur la satisfaction client « B2B »<sup>6</sup> : la qualité de service, la motivation et l'implication des collaborateurs sont renforcées.
- positif sur sa rentabilité financière : plus un hôtel est performant sur le plan RSE, plus il est rentable.
- positif sur les chiffres d'affaires portant sur les clients B2B grands comptes : sécurisation des volumes d'affaires.

Pour davantage d'information : <http://www.accorhotels-group.com/fr/developpement-durable/planet-21-research/rse-et-performance.html>

### 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, actualisée 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 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 carbone.

#### 2.3.3.1. Périmètre de reporting

Le chapitre 2.7 précise le périmètre et la méthodologie de reporting extra-financier. Ce dernier est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence et de respect des dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE. Ce reporting porte sur les familles en exploitation en France (hors immeubles achetés ou vendus en cours d'année) AccorHotels, B&B, Courtepaille, Jardiland, et Quick (hors établissements en franchise), représentant 88% en surface du portefeuille total au 31 décembre 2015.

**La publication du document de référence 2016 de Foncière des Murs ayant été avancée, certaines données de reporting 2016 (consommations d'énergie et d'eau, émissions de carbone et déchets) et la vérification qu'elles génèrent n'ont pu être finalisées. Les éléments présentés aux chapitres 2.3.3 et 2.7.2 portent donc sur la période 2008-2015. Toutefois :**

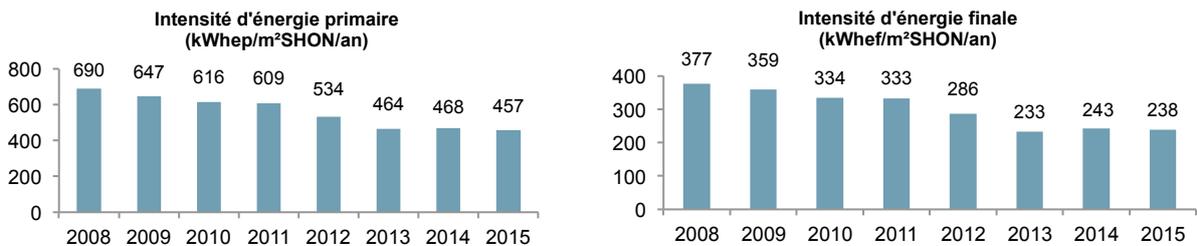
- Ces indicateurs seront publiés sur le site internet de la société Foncière des Murs début mars 2017.
- Le rapport développement durable de Foncière des Régions, qui présente un reporting RSE consolidé, publié le jour de son Assemblée Générale (26 avril 2017), intégrera les indicateurs de Foncière des Murs pour l'année 2016.

#### 2.3.3.2. Trajectoire énergétique

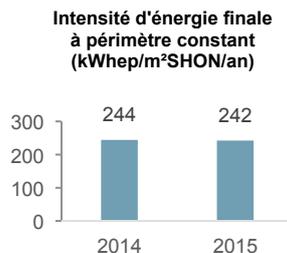
S'agissant des consommations d'énergie, le plan d'action 2015-2020 a notamment pour objectif qu'elles fassent l'objet d'une réduction de 40% entre 2008 et 2020, de sorte qu'elles soient ramenées à une consommation moyenne du portefeuille à 415 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an.

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. Ces corrections rendent les résultats plus comparables depuis 2008, année de référence pour Foncière des Régions. Les tableaux du chapitre 2.7.2.2 présentent le détail des consommations 2014 et 2015.

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 (éclairage, chauffages...). Les graphes ci-après montrent qu'après une forte baisse entre 2008 (690 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an) et 2013 (464 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an), la diminution des consommations semble se stabiliser en 2014 et 2015.



La stabilisation des consommations est confirmée par le graphe ci-après, qui montre la consommation moyenne d'énergie finale entre 2014 et 2015, à périmètre constant, calculée avec correction climatique.



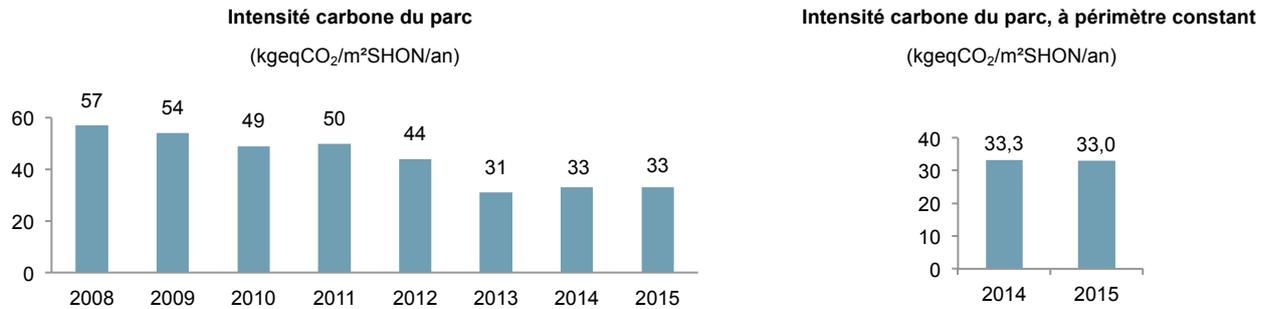
<sup>6</sup> B2B : business to business

### 2.3.3.3. Trajectoire carbone

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

Pour la période 2015-2020, l'objectif est de réduire de 40% les émissions de CO<sub>2</sub> entre 2008 et 2020 pour les rapporter à une moyenne sur le portefeuille de 33,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>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 une baisse de 42,1%. A périmètre constant, le ratio d'émission est resté stable entre 2014 et 2015, passant de 33,3 à 33 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an, comme le montre le graphe ci-après.



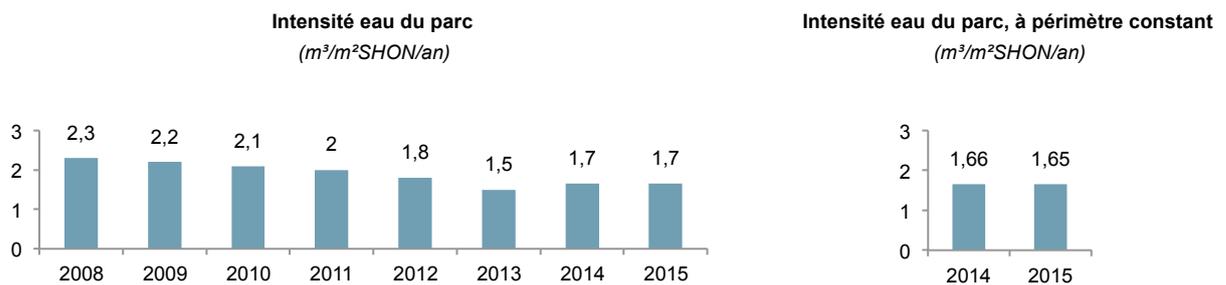
Pour continuer à réduire son empreinte carbone, Foncière des Régions réalise des analyses du cycle de vie (ACV) de développement ou restructurations, depuis 2010. Dans le cadre de la construction du B&B Hôtels de la Porte des Lilas, livré en 2015, a ainsi été réalisée la première analyse du cycle de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

### 2.3.3.4. Trajectoire eau

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

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

En 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. Les efforts réalisés depuis cette année de référence ont montré des résultats significatifs ; il semble néanmoins qu'un seuil soit atteint, entre 1,5 et 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SHON/an en deçà duquel il sera difficile de descendre.



### 2.3.3.5. Economie circulaire

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

Parallèlement, l'enlèvement des autres déchets, dits « banals », est le plus souvent réalisé par des collectivités ou des concessionnaires des villes qui assurent ce service sans communiquer d'informations sur les volumes ou tonnages enlevés. Les municipalités tendent à généraliser le tri des déchets : à fin 2015, sur 73% des immeubles du périmètre de reporting renseignés au sujet de l'existence ou non de tri sélectif (contre 75% à fin 2014), 100% bénéficient d'une collecte sélective.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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

## 2.4. Promouvoir l'essor des territoires

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

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

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

### 2.4.1. ACCELERER LA MUTATION DES TERRITOIRES

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

#### 2.4.1.1. Un ancrage territorial fort dans les grandes métropoles

Foncière des Régions est attentive aux mutations des grandes métropoles européennes et des marchés du Grand Paris. Foncière des Régions est également 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 produits et services les mieux adaptés aux attentes.

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

#### 2.4.1.2. Favoriser les transports en commun

Foncière des Régions s'est fixé pour objectif 2015-2020 qu'au moins 80% de ses hôtels en France 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 2016, 96% des hôtels de son parc sont situés à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun.

Accessibilité des hôtels au 31/12/2016 (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' est le premier service de location courte durée de voitures 100% électriques en libre-service à Paris et dans les communes franciliennes desservies.

### 2.4.2. TRANSMETTRE ET PARTAGER LES SAVOIRS

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

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

La Fondation Palladio a été créée en 2008 sous l'égide de la Fondation de France par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Foncière des Régions, soucieux d'intégrer dans leurs métiers les évolutions économiques, technologiques, environnementales, démographiques et anthropologiques qui touchent la construction de la ville. Lieu où les décideurs politiques, les penseurs, les investisseurs se retrouvent pour se questionner ensemble sur la ville de demain, la Fondation soutient la recherche appliquée, notamment grâce aux bourses Palladio, et conduit des actions d'enseignement auprès des futurs décideurs du secteur. En 2016 la 4<sup>ème</sup> édition du programme d'étude de l'Institut Palladio a eu pour thématique « La ville de demain à l'ère de la responsabilité sociétale ». Anne Hidalgo a assuré le parrainage de la promotion 2016.

Foncière des Régions participe depuis cinq 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.

En 2016-2017, Foncière des Régions conduit un partenariat avec un groupe d'élèves du Master 2 DDMEG (Développement Durable, Management Environnemental et Géomatique) de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et de l'Ecole Nationale des Sciences Géographiques. Foncière des Régions leur a confié la réalisation d'une étude sur les conditions de mise en place de l'économie circulaire dans le secteur du bâtiment. Au-delà des constats tenant aux enjeux environnementaux, techniques, juridiques et financiers, les élèves s'attachent à caractériser les bonnes pratiques dans ce domaine. Le résultat de cette étude permettra à Foncière des Régions de nourrir ses initiatives en ce domaine.

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

Depuis 2008, via le programme Passerelle, Foncière des Régions permet à des jeunes de deux lycées situés en zones d'éducation prioritaire (ZEP), à Bobigny (93) et Forbach (57), de rencontrer des professionnels (informatique, comptabilité, ressources humaines, direction générale, immobilier...). Dans une période de leur vie où ils doivent faire des choix d'orientation engageants, plus de 2 000 lycéens et élèves de BTS ou classes préparatoires des deux établissements ont ainsi bénéficié d'actions variées (interviews métiers, ateliers CV, accueil de stagiaires, tables rondes métiers, visites d'immeubles...) grâce au volontariat de plus d'une cinquantaine de collaborateurs du groupe. Stages et jobs d'étés 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.

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 participe à un projet de financement en faveur de 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.

#### 2.4.2.3. Une démarche partenariale sectorielle

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

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

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

En 2015, Foncière des Régions a participé aux travaux du Plan Bâtiment conduisant à la publication du rapport « Bâtiment et Biodiversité »<sup>7</sup>. Celui-ci définit la biodiversité comme « la totalité des êtres vivants en interactions, y compris les micro-organismes et les services rendus par les écosystèmes » ; elle constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. La préservation de la biodiversité contribue également à augmenter la valeur immatérielle des immeubles en accroissant le bien-être de ses occupants (confort thermique, paysagé, de loisir...).

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. Cette initiative, soutenue depuis 2015 par Foncière des Régions, œuvre à la reconversion sociale et environnementale de l'ancienne carrière CARBIEV (117 ha), dans la réserve de la plaine de Bièvre (38), pour son ouverture aux membres de l'association, aux scientifiques ainsi qu'au public (scolaires notamment).

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

### 2.4.4. MEMBRE ACTIF D'ASSOCIATIONS SECTORIELLES

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

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

Foncière des Régions et ses filiales ne versent pas de fonds, ni ne fournissent 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.

<sup>7</sup> <http://www.planbatimentdurable.fr/publication-du-rapport-batiment-et-biodiversite-a943.html>

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

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

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

Dans ce cadre, trois outils complémentaires sont déployés : un questionnaire d'enquête pour cartographier les performances RSE des fournisseurs, cinq clauses contractuelles afin de consacrer l'engagement RSE du fournisseur ainsi qu'une charte achats responsables, texte d'engagement proposé à la signature des fournisseurs pour des commandes de plus de 200 k€ 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.

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 proche de ses équipes
- un dialogue social transparent et constructif

### 2.5.1. UNE GESTION DES RESSOURCES HUMAINES EN ADEQUATION AVEC LA STRATEGIE DU GROUPE

La gestion des ressources humaines de Foncière des Régions contribue à ses enjeux stratégiques, par la mise en œuvre d'actions de développement des ressources, d'écoute des besoins des collaborateurs et de mobilisation du management.

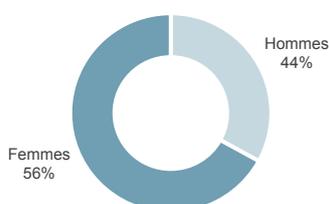
#### 2.5.1.1. Un effectif stable

En 2016, l'effectif de l'Unité Economique et Sociale (UES) de Foncière des Régions est stable, avec un effectif de 268 collaborateurs au 31 décembre 2016, contre 269 à fin 2015. La répartition géographique est également stable, de même que la répartition par catégories socioprofessionnelles – à l'exception des agents d'immeuble qui n'apparaissent plus à l'effectif au 31 décembre 2016, conséquence de la stratégie de cession du portefeuille résidentiel français.

Le nombre de postes à pourvoir à fin 2016 est important, avec une dynamique positive de création de postes, et 6 collaborateurs ont déjà rejoint le groupe en janvier 2017.

A fin 2016, Foncière des Murs compte 100% de ses 16 salariés en contrats à durée indéterminée (CDI) (contre 93% à fin 2015), suite à un renforcement des équipes d'investissement et d'asset management en ligne avec les ambitions du groupe sur cette classe d'actifs. Cet effectif est situé à Paris.

Répartition des effectifs Foncière des Murs par genre



#### 2.5.1.2. Une politique de recrutement axée sur le long terme

Le nombre de recrutements en CDI au sein de l'UES Foncière des Régions se maintient à un niveau élevé et représente, dans 60% des cas, une création de poste correspondant au besoin de renforcer des compétences très spécifiques, comme le développement immobilier ou le secteur hôtelier, ou d'accompagner les ambitions du groupe sur les problématiques transverses, d'innovation ou de formation par exemple. Les exigences requises, tant en termes de compétences métier que de professionnalisme des candidats, conduisent Foncière des Régions à mettre en œuvre un processus de recrutement dense.

Traditionnellement orientée vers le développement des talents, Foncière des Régions poursuit sa politique dite de « pépinière », avec le recrutement de jeunes en CDI (55% des recrutements CDI) et en apprentissage. En 2016, Foncière des Régions a renforcé sa présence auprès des écoles, via sa participation à trois Forum étudiants, celui de l'ESCP Europe, de HEC, et le Forum des Métiers de l'Immobilier. Le groupe a également permis à l'une de ses apprenties de clore son parcours scolaire par un Volontariat International en Entreprise (VIE) en Italie, avant de l'embaucher en CDI. En 2017, Foncière des Régions se donne pour ambition de poursuivre cette dynamique internationale, avec notamment la création d'outils spécifiques permettant une meilleure circulation des jeunes diplômés au sein des pays du groupe (missions d'échange linguistique, stages, VIE...).

#### Parcours d'intégration

Foncière des Régions accorde un soin particulier à l'intégration des nouveaux collaborateurs. En 2016, le parcours d'intégration a été réorganisé autour d'une journée complète permettant la création d'un esprit « promotion » au sein du groupe des nouveaux arrivants du semestre. Lors de cette journée, les Ressources Humaines, le Développement Durable, l'Audit Interne ainsi que les directions opérationnelles (Asset management, Finances, Property management...) se mobilisent pour présenter leurs métiers. Le parcours est clôturé par un rapport d'étonnement de chaque nouvel arrivant auprès de deux membres du Comité de Direction, puis par un petit déjeuner d'échanges avec le Directeur Général.

#### 2.5.1.3. Le développement de l'intelligence collective

Le baromètre social de Foncière des Régions, enquête menée auprès des collaborateurs par TNS Sofres en 2015, avait révélé certaines attentes en termes d'innovation et de collaboration, tandis que les résultats sur la confiance dans le management, la qualité de vie au travail, l'adhésion à la stratégie et l'engagement étaient très positifs.

En 2016, Foncière des Régions a donc initié un mouvement de transformation en profondeur de ses modes de fonctionnement.

Une Direction de l'Innovation a été créée. Celle-ci a animé des chantiers métiers en mobilisant une trentaine de collaborateurs sur des thématiques telles que la relation client ou le bâtiment de demain, et a ainsi introduit une dynamique participative dans ses pratiques.

Un chantier consacré à l'innovation en matière de ressources humaines et de management a par ailleurs été mis en place : des recommandations issues de ce chantier, comme le recours au télétravail ou la création d'un espace convivial au siège permettant des échanges informels, seront mises en œuvre début 2017.

Des outils collaboratifs ont également fait leur apparition au sein du groupe, par exemple un réseau social d'entreprise, mais aussi une plateforme de partage de documents qui permet plus de fluidité dans le travail collectif.

Le Baromètre Engagement, qui a vocation à être reconduit tous les 2 ans, sera renouvelé en 2017, et permettra de mesurer la progression de Foncière des Régions sur ces sujets.

### 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, 70% d'entre eux ont suivi une formation en cours d'année, qu'elle soit interne ou externe, collective ou individuelle. Ce taux, en baisse relative par rapport à l'année précédente, s'explique par le fait que des programmes globaux et obligatoires avaient été déployés en 2015 sur l'ensemble de l'UES.

##### 3,65% de la masse salariale sont consacrés à la formation

En 2016, la logique de formation a été plus ciblée, consacrée en priorité aux formations métiers (30% des formations) et aux outils (24%) ainsi qu'aux actions de développement personnel (près de 20% des formations). En moyenne, chaque collaborateur formé a bénéficié de près de 24h de formation (soit plus de trois jours), en hausse par rapport à 2015. Les formations en anglais s'inscrivent dans la stratégie de développement international du groupe : 16% des cadres ont bénéficié d'un programme avec professeur particulier en ligne. Elles représentent 18% des actions de formation 2016.

#### 2.5.2.2. Le développement numérique

Foncière des Régions a fortement accéléré son adaptation aux enjeux du digital en 2016. D'abord par la mise en place d'un portail RH collaboratif à l'ensemble des collaborateurs du groupe, qui leur permet d'accéder à leurs données personnelles, de recourir à des services réactifs (attestations, duplicata du bulletin de paie...), et de suivre l'ensemble de leurs demandes de formation. Côté managers, cet outil permet le suivi des formations et des évaluations à chaud et à froid, et d'avoir en temps réel les indicateurs pertinents liés aux actions de développement des compétences de leurs équipes.

Sur le plan pédagogique, Foncière des Régions a fait l'acquisition en 2016 d'une plateforme d'e-learning, sur laquelle seront déployées des formations tout au long de 2017, en accompagnement et renforcement des formations présentielles, dans le cadre de parcours de formation « mixtes ».

#### 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 2016, 99% 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, ses enjeux de rétention, de développement, et de recrutement, et ce, en fonction de l'évolution du métier, des objectifs business et du marché de l'emploi associé.

##### **Mobilités et Promotions**

Foncière des Régions privilégie la mobilité volontaire (changement de poste, de direction, de site) et la promotion interne. Les postes disponibles sont publiés en interne avant toute recherche en externe, et les candidatures sont systématiquement examinées par la DRH et la Direction opérationnelle concernée. En 2016, ce sont plus de 6% de l'effectif moyen qui ont pu bénéficier de ces mouvements. Un tiers de ces mouvements correspondent à des promotions, ce qui permet à Foncière des Régions d'alimenter son vivier interne de managers et directeurs. En 2016, six nouveaux managers issus des équipes en place ont été nommés, et seulement trois ont été recrutés hors du groupe.

#### 2.5.2.4. Rémunérer les performances

La politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs métiers déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, cette dimension essentielle de sa contribution aux performances du groupe. 64% des parts variables individuelles attribuées en 2016 ont ainsi varié par rapport à 2015.

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, 90% de l'effectif a été formé à la prévention des risques psycho-sociaux, avec pour objectif de donner des clés de lecture pour identifier les situations à risque et permettre à chacun d'agir de manière appropriée et dans des délais adaptés. En 2016, des sessions ont été mises en place pour les nouveaux arrivants, et la commission Qualité de Vie au travail s'est réunie pour mettre en place un plan d'actions traitant notamment de l'absentéisme, et pour définir des dispositifs *ad hoc* à mettre en place dans des situations pouvant être considérées comme à risque, de type diagnostic.

Dans ce même champ de la Qualité de Vie au Travail, s'est tenu de nouveau en mai 2016 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 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). Quatre personnes ont été concernées en 2016 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 2016, lors de deux réunions du Comité d'Entreprise, les partenaires sociaux ont été informés et consultés sur la politique sociale du groupe, ainsi que sur ses orientations stratégiques en matière de stratégie produits (type d'actifs immobiliers) et de stratégie par pays, ainsi que sur leurs impacts au niveau social (évolution des métiers et des compétences notamment).

Le dialogue social s'est également déroulé de manière sereine et constructive sur le sujet du télétravail, le Comité d'entreprise ayant été associé puis consulté sur le déploiement via une Charte d'expérimentation, qui sera mise en œuvre en 2017.

Six accords collectifs ont été par ailleurs signés dans la continuité des accords collectifs des années précédentes, sur l'intéressement et l'épargne salariale, le vote électronique aux élections professionnelles, ou encore le contrat de génération.

### 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 a couvert 95% de l'effectif de l'UES Foncière des Régions (comme en 2014). Les calculs ont été contrôlés par un tiers indépendant, Ernst & Young, dans le cadre de sa mission de vérification des informations RSE.

Ce bilan des gaz à effet de serre est calculé sur la base du tableau bilan carbone V6 de l'ADEME. Les résultats sont présentés selon les trois périmètres d'émission distingués par le GHG Protocol, standard reconnu au plan international :

- scope 1 – émissions directes : il s'agit d'émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles de bâtiments ou véhicules de l'entreprise. Pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation de gaz naturel (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 a baissé à nouveau en 2015 (contre 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 sont pris en charge par l'entreprise (80% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017).

#### 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 :

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

- certification HQE de l'immeuble Le Divo et BREEAM In-Use des locaux de siège des 30 et 10 avenue Kléber à Paris 16<sup>ème</sup>
- travaux venant améliorer les consommations énergétiques des immeubles : chauffage et climatisation performants, éclairage LED, détection de présence dans les parties communes...
- tri des déchets et recyclage de 100% des papiers et cartons (environ 80% de déchets de bureaux).
- collecte 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.

### 2.5.6.3. Des salariés engagés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celles-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés *via* l'intranet du groupe, *via* Yammer, ou encore les « Green Meetings », consistant en des réunions mensuelles de sensibilisation et d'information des salariés par des experts (avocats, BET...) autour de sujets RSE (BIM, constructions bois, biodiversité...), ou lors de visites d'immeubles « verts » remarquables.

Dans le cadre de la politique papier, lancée en 2013, 100% du papier utilisé dans les imprimantes de Foncière des Régions est certifié PEFC (papier issu de forêts gérées durablement), et bénéficie de l'Ecolabel européen prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage. Cette politique papier s'applique 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 2016.

### 2.5.6.4. Des solutions IT exemplaires

En orientant résolument les évolutions de son système d'Information vers le *cloud*, la mobilité et les outils collaboratifs, Foncière des Régions confirme ses orientations fortes en matière de développement durable et d'innovation. La maîtrise de ses infrastructures propres et le déploiement d'outils toujours plus performants, notamment concernant la consommation (électricité, données...) permettent également une évolution favorable en matière d'empreinte carbone.

En matière de sécurité, les données sensibles métier sont quant à elles gérées et sécurisées au sein de son propre data center. Un plan de continuité d'activité est mis en œuvre et testé périodiquement.

## 2.6. Promouvoir des pratiques loyales et éthiques

Foncière des Régions est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et, au niveau international, membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis 2011. Initié par l'Organisation des Nations Unies (ONU) et signé de façon volontaire par les entreprises, ce pacte couvre 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, tant à sa stratégie qu'à ses pratiques. La société 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 2016, Foncière des Régions a renouvelé son engagement et publié sa « *Communication On Progress* » (COP), 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>. En 2016 également, Foncière des Régions a reçu, à l'unanimité du jury, le trophée de la meilleure COP dans la catégorie « entreprises de moins de 500 salariés ».

### 2.6.1. LA CHARTE ETHIQUE, VECTEUR DE RESPONSABILITE

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Foncière des Régions, la Charte éthique est partagée avec l'ensemble des collaborateurs du groupe, après avoir été traduite et adaptée pour les équipes allemandes et italiennes. Elle est consultable sur le site internet de Foncière des Régions en versions française et anglaise.

La Charte définit les principes éthiques que tout collaborateur de Foncière des Régions se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. Elle décrit les principes de gouvernance des questions éthiques, telles que mise en œuvre dans les différents métiers du groupe. Les principes fondamentaux énoncés par cette Charte sont :

- le respect des lois et des règlements
- le respect des personnes (sécurité et santé au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers)
- le respect de l'environnement
- le respect des règles concernant le délit d'initié
- la prévention des conflits d'intérêts (liens avec un concurrent, client, fournisseur, respect des règles concernant la corruption)
- la protection des actifs de Foncière des Régions (protection de l'information, des biens et des ressources)
- la transparence et l'intégrité de l'information.

Cette Charte a été révisée au cours de l'année 2015 pour prendre en compte les derniers dispositifs en place en matière d'éthique (comme le système d'alerte) et également renforcer et préciser les comportements recommandés aux salariés en matière de conflit d'intérêts.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assure de la diffusion de la Charte éthique auprès de l'ensemble des collaborateurs de Foncière des Régions. Chaque nouveau collaborateur se voit ainsi remettre la charte lors de son arrivée au sein du groupe. En outre, lors des formations sur les procédures, appelées « Matinales du Process » (cf. chapitre 4.2.8.1.3 du présent document de référence), chaque collaborateur bénéficie, tous les deux à trois ans, 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 8 fois en 2016, principalement par des collaborateurs voulant écarter tout risque de conflit d'intérêts potentiel sur des investissements immobiliers, ou faisant part d'invitations reçues de la part de partenaires, de déclarations de liens personnels avec un éventuel fournisseur/prestataire, ou encore de demandes d'autorisations pour des mouvements sur les titres Foncière des Régions.

### 2.6.2. PREVENIR DES RISQUES DE FRAUDE ET DE CORRUPTION AVEC L'INSTAURATION D'UN SYSTEME D'ALERTE

Dans le respect des dispositions du 10<sup>e</sup> principe du Pacte Mondial, qui invite les entreprises à agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin, Foncière des Régions a renforcé son attention sur ces sujets.

Au regard des constats issus de l'actualisation de la cartographie des risques, le Comité de Direction a estimé que, compte tenu de son activité et de son organisation, les risques de fraude et de corruption étaient encadrés. 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.

Lors des « Matinales du Process » la société sensibilise les salariés en charge des transactions au risque de fraude. 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 sont sensibilisés à ce risque lors des Matinales du Process. Les grands principes de contrôle et de validation sont rappelés, avec notamment l'obligation de mettre en place des procédures d'appel d'offres lors de réalisation de travaux, achats, marchés et également lors de ventes d'actifs. Ainsi, en fonction des montants et type d'opération, une, deux, voire trois consultations d'entreprises doivent être effectuées avant de retenir la meilleure. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés chaque année sur certaines opérations de développement, afin de s'assurer du bon respect de la procédure d'appel d'offres. Ils n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit « Antitrust ») est limité dans le cadre des activités du groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

### **2.6.4. LUTTE ANTI-BLANCHIMENT**

Foncière des Régions et ses filiales ont mis en place, en 2010, un dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LAB/LFT), sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs concernés. La procédure a été revue en 2012 pour préciser son périmètre d'application. Le Directeur de l'Audit et Contrôle Internes est désigné Responsable « LAB/LFT » et un Correspondant et Déclarant Tracfin a été nommé au sein de la Direction Juridique.

Ce dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés, dans tous les cas où une société du groupe prête son concours en qualité d'intermédiaire pour le compte d'un tiers, dans le cadre de la vente ou l'achat d'un immeuble, d'actions ou de parts de sociétés immobilières.

La mise en place du dispositif LAB a été soutenue par une vaste campagne de formation, initiée en 2010, auprès d'une soixantaine de collaborateurs, au moyen d'un support de formation dédié préparé par la Direction Juridique, laquelle contribue à l'adaptation constante du dispositif. Des formations visant plus particulièrement des assets managers ont eu lieu en 2012 et un rappel lors des formations dites « Matinales du Process » a été effectué en 2014 et 2015.

## 2.7. Mesure de la performance

Les tableaux présentés dans les pages suivantes fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Foncière des Murs, visant à mesurer sa performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux de la GRI dans sa version 4 et son supplément sectoriel CRESO ainsi que les *Best Practices Recommendations on Sustainability reporting* de l'EPRA. Le reporting RSE de Foncière des Régions anticipe les principes de la démarche d'*Integrated Reporting* énoncés par l'IIRC, dans un but de transparence et de comparabilité.

### 2.7.1. UNE METHODOLOGIE CLAIRE ET TRANSPARENTE

Le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence et de respect des dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE.

#### 2.7.1.1. Périmètre de reporting des données environnementales

En 2016, la publication du document de référence de Foncière des Murs devant être avancée à une date à laquelle la collecte des consommations d'énergie et d'eau ainsi que les émissions de CO<sub>2</sub> des locataires n'est pas terminée, ce sont les données portant sur la période 2008-2015 qui sont présentées dans les pages qui suivent. Les chiffres portant sur l'année 2016 seront :

- publiés dans le cadre d'une publication spécifique sur le site internet de Foncière des Murs, mise en ligne début mars 2017.
- intégrés au rapport développement durable de Foncière des Régions, qui présentera un reporting RSE consolidé, et sera publié le jour de son Assemblée Générale (26 avril 2017).

Le périmètre du reporting environnemental présenté dans les pages qui suivent est basé sur le périmètre financier consolidé de Foncière des Murs à fin 2015. Il porte sur les familles en exploitation en France AccorHotels, B&B, Courtepaille, Jardiland, Korian et Quick (hors établissements en franchise) représentant 88% en surface du portefeuille total au 31 décembre 2015. Les immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à cette date sont exclus de ce périmètre, ainsi que les actifs situés hors de France : 1 hôtel NH à Amsterdam, 1 site Club Med au Portugal, 4 sites Sunparks, les hôtels Motel One, NH Hotel Group et B&B implantés en Allemagne et en Espagne ainsi que les hôtels AccorHotels détenus en Belgique.

#### 2.7.1.2. Méthodes de calcul conformes aux recommandations de l'EPRA

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, observe depuis leur création les « *Sustainability Best Practice Recommendations* » édictées par l'EPRA (European Public Real Estate Association), dont Foncière des Régions est membre. Elle considère ces recommandations comme étant représentatives des meilleures pratiques du secteur immobilier.

**Les taux de couverture** des indicateurs par rapport au périmètre de reporting sont calculés en divisant les surfaces des actifs pour lesquels les données ont été collectées par rapport au périmètre de reporting tel que défini au chapitre précédent et détenu au 31/12/N.

**Les consommations absolues d'énergies et d'eau** ont été recueillies sur la base des facturations, directement auprès des locataires ou des distributeurs après accord des locataires. Les consommations portent sur la période 1/01/N au 31/12/N. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation.

**Les immeubles possédés par Foncière des Murs** étant tous loués à un seul locataire (mono-locataires), aucune consommation relatée ci-après n'est directement gérée par ses équipes ou un mandataire property manager. Toutes les données de consommation et de déchets sont gérées exclusivement par le locataire. En définitive, le reporting de Foncière des Murs se conforme aux recommandations de l'EPRA sans y être soumis.

S'agissant des consommations des sièges du groupe Foncière des Régions, celles-ci sont présentées dans le Document de Référence de Foncière des Régions.

**Les émissions totales de carbone** sont calculées d'après des consommations d'énergies réelles (selon factures) en les convertissant en tonnes équivalent CO<sub>2</sub> (teqCO<sub>2</sub>) à partir des facteurs de conversion 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 les données collectées et consolidées par la Direction Développement durable du groupe Foncière des Régions, les calculs (ratios, conversions en teqCO<sub>2</sub>...) sont effectués par le CSTB, qui agit à deux niveaux :

- en appliquant des calculs de corrections climatiques hiver et été. Cette méthode est déclinée pour chaque famille d'usage des bâtiments, et permet de convertir les niveaux de consommation d'une année donnée dans des conditions climatiques de référence (statistiques 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 les bureaux dans lesquels sont implantées les équipes de Foncière des Régions et ses filiales, dont Foncière des Murs. Elles ont une emprise directe puisqu'il s'agit de ses propres sièges français, à Paris et Metz. Le périmètre de collecte des données est celui des immeubles des 10 et 30 avenue Kléber à Paris, et des deux étages (sur sept) qu'elle occupe dans l'immeuble Le Divo à Metz. Les bureaux accueillant les salariés des délégations situées dans d'autres villes en régions, ne sont pas pris en compte, ces dernières représentant une part marginale des consommations.

Ces éléments sont présentés dans le document de référence 2016 de Foncière des Régions.

### 2.7.2.2. Périmètre du parc en exploitation de Foncière des Murs

Le taux de couverture du périmètre de reporting est élevé (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 (m <sup>2</sup> SHON)		94%	88%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		397 / 426	367 / 424
<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>SHON/an)</b>	Energy-Int	<b>243</b>	<b>238</b>
<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>SHON/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 (m <sup>2</sup> 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>Electricité</b>			
dont sous-comptage parties privatives			0	0	-9%
dont services communs			148 510 516	134 789 920	
<b>Total Réseaux chauds et froids (kWh)</b>	DH&C-Abs	<b>Réseaux chauds et froids</b>			
dont sous-comptage parties privatives			11 977 108	11 708 789	-2%
dont services communs			0		
<b>Total Gaz-fioul-bois (kWh)</b>	Fuels-Abs	<b>Gaz-fioul-bois</b>			
dont sous-comptage parties privatives			90 797 455	81 994 795	-10%
dont services communs			0	0	
			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%)		0%	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)					
Proportion de données estimées					
<b>Géré et payé par le locataire</b>				<b>Var. (%)</b>	
Total Electricité (kWh)	Elec-Lfl	Electricité	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	Réseaux chauds et froids	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	Gaz-fioul-bois	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 (m²SHON)							
Proportion de données estimées		0%		0%			
<b>Scopes GHG Protocol :</b>	<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m²SHON/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>			<b>34 600</b>	<b>31 588</b>			
<b>VARIATION EMISSIONS CARBONE 2015/2014</b>					<b>-8,7%</b>		

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%		0%		
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)						
Proportion de données estimées						
<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m²SHON/an)</b>		<b>33,3</b>	<b>33</b>	<b>-1%</b>		
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>		<b>30 611</b>	<b>30 359</b>			
<b>VARIATION EMISSIONS CARBONE 2015/2014</b>				<b>-0,8%</b>		

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 contre 2 m³/m²SHON/an calculés pour 2014.

<b>Consommations d'eau totales (Abs)</b>		<b>EPRA BPRs</b>		<b>2014</b>	<b>2015</b>
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles				367 / 426	
Couverture du périmètre (m² SHON)				973 930 89%	
<b>INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)</b>		Water-Int		<b>1,65</b>	
<b>Consommation totale d'eau (m³)</b>		Water-Abs		<b>1 603 323</b>	
Consommation totale d'eau extrapolée (m³)				1 809 327	
				1 808 278	
<b>Consommations d'eau à périmètre constant (Lfl)</b>				<b>335 / 419</b>	
Couverture du périmètre de reporting (en nombre d'immeubles)				<b>889 368</b>	
Couverture du périmètre de reporting (en m² SHON)				<b>82%</b>	
Proportion de données estimées				0%	
<b>INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)</b>		Water-Lfl		<b>1,66</b>	
Consommation d'eau à périmètre constant (m³)				1 475 799	
<b>VARIATION INTENSITÉ D'EAU 2015/2014</b>				<b>-0,3%</b>	
				1 471 494	

**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

		<b>EPRA BPRs</b>		<b>2014</b>	<b>2015</b>
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles				258 / 426	
Couverture du périmètre (m² SHON)				821 764 75%	
Quote part estimée				0%	
Total déchets (en tonnes)		Waste-Abs		<b>11 119</b>	
<b>Taux de collecte sélective</b>				<b>100%</b>	
				<b>100%</b>	
<b>A PÉRIMÈTRE CONSTANT (Like for Like)</b>				<b>252 / 424</b>	
Couverture du périmètre de reporting (en nombre d'immeubles)				806 643	
Couverture du périmètre (m² SHON)				60%	
Proportion de données estimées				0%	
<b>Taux de collecte sélective</b>		Waste-Lfl		<b>100%</b>	
Total déchets (tonnes)				<b>11 119</b>	
<b>VARIATION TOTAL DECHETS 2015/2014</b>				<b>-0,8%</b>	
				<b>11 035</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 16 salariés, Foncière des Murs représente 6% de l'effectif total de l'UES.

**Indicateurs sociaux de l'UES Foncière des Régions**

			<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Protocole G4</b>			<b>Nombres d'employés</b>		
			<b>277</b>	<b>269</b>	<b>268</b>
<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>92,1%</b>
		Homme	44%	45%	45%
		Femme	56%	55%	55%
		<b>CDD</b>	<b>3,4%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,8%</b>
		Homme	60%	20%	20%
		Femme	40%	80%	80%
		<b>CAP</b>	<b>3,4%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,1%</b>
		Homme	10%	18%	18%
Femme	90%	82%	82%		
<b>Effectif total par type d'emploi</b>		<b>Temps Plein</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>

DÉVELOPPEMENT DURABLE

reporté par sexe		Homme	46%	47%	47%
		Femme	54%	53%	53%
Répartition des employés par zone géographique reporté par sexe		<b>Temps Partiel</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
		Homme	17%	10%	10%
		Femme	83%	90%	90%
		<b>Paris</b>	<b>70%</b>	<b>71%</b>	<b>71%</b>
		Homme	43%	44%	44%
		Femme	57%	56%	56%
		<b>Metz</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>
		Homme	45%	43%	43%
		Femme	55%	57%	57%
		<b>Délégations Régionales</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle		Homme	40%	40%	40%
		Femme	60%	60%	60%
		<b>Cadre</b>	<b>71%</b>	<b>73%</b>	<b>73%</b>
		Homme	51%	51%	51%
		Femme	49%	49%	49%
		<b>Agent de maîtrise</b>	<b>17%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>
		Homme	24%	23%	23%
		Femme	76%	77%	77%
		<b>Employé</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>
		Homme	17%	20%	20%
Femme	83%	80%	80%		
<b>Agents d'immeuble</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>		
Homme	25%	25%	25%		
Femme	75%	75%	75%		
Répartition des effectifs par genre	G4-LA12	Homme	43%	43%	43%
Répartition de la population managériale		Hommes managers	58%	58%	58%
		Femmes managers	42%	42%	42%
Répartition des effectifs par tranche d'âge		Moins de 30 ans	19%	16%	16%
		30-50 ans	58%	62%	62%
	Plus de 50 ans	23%	22%	22%	
Turnover du personnel H/F	G4-LA1	<b>Total des départs CDI</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>19</b>
		<b>Taux de turn-over départs CDI</b>	<b>8,5%</b>	<b>6,66%</b>	<b>7,5% (1)</b>
		Homme	5,5%	2,7%	3,6%
Turnover par tranche d'âge	G4-LA1	Femme	7,8%	3,9%	4,0%
		moins de 30 ans	2%	2,0%	1,6%
		30-50 ans	7%	2,4%	4,0%
Turnover par zone géographique	G4-LA1	plus de 50 ans	4%	2,4%	2,0%
		Paris	9%	5%	7%
		Metz	1%	2%	4%
Turnover moins de 2 ans	G4-LA1	Délégations régionales	3%	0%	0%
Taux de nouveaux recrutements par type de contrats	G4-LA1	<b>Taux de turn-over départs CDI - 2 ans</b>	<b>17,6%</b>	<b>3,0%</b>	<b>8,8%</b>
		<b>Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)</b>	<b>57</b>	<b>34</b>	<b>53</b>
		<b>Total des recrutements CDI</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>20</b>
		Dont transformation CDI	6	1	3
		Dont Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	26	17	24
Dont CDD moyen terme / remplacement	10	6	12		
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par sexe et par catégorie professionnelle	G4-LA9	<b>Par salarié</b>	<b>20,0</b>	<b>22,4</b>	<b>23,9</b>
		Par homme	23,0	23,9	23,0
		Par femme	18,0	21,2	25,0
		Par cadre	21	24	24
		Par agent de maîtrise	20	21	24
Par employé	10	8	21		
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe	G4-LA11	<b>Total</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>	<b>99%</b>
		Par homme	44%	43%	44%
		Par femme	55%	55%	55%
Taux d'absentéisme par zone géographique et par sexe	G4-LA6	<b>Total</b>	<b>2,6%</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,9% (2)</b>
		Homme	1,9%	3,6%	3,7%
		Femme	3,2%	4,5%	3,9%
		Paris	2,1%	3,7%	3,0%
		Metz	2,5%	2,0%	6,2%
Taux d'accident du travail par zone géographique et par sexe	G4-LA6	Délégations régionales	10,2%	19,8%	5,1%
		<b>Total</b>	<b>0,72%</b>	<b>1,57%</b>	<b>1,20%</b>
		<b>Taux de gravité</b>	<b>0,05</b>	<b>0,45</b>	<b>0,05</b>
		<b>Taux de fréquence</b>	<b>2,36</b>	<b>9,80</b>	<b>7,58</b>
		Homme	0,4%	0,52%	0,80%
Femme	0,4%	1,05%	0,40%		
Paris	0,7%	1,57%	1,20%		

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par sexe		Metz	0,0%	0,0%	0,0%
		Délégations régionales	0,0%	0,0%	0,0%
		<b>Total</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
		Homme	0%	0%	0%
		Femme	0%	0%	0%
		Paris	0%	0%	0%
		Metz	0%	0%	0%
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	G4-11	%	100%	100%	100%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	G4-LA13	Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension) (en €)	64 727	67 711	68 517
		Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension) (en €)	47 517	49 951	50 897
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,73	0,74	0,74
		Salaire base homme cadre (en €)	69 204	72 250	73 071
		Salaire base femme cadre (en €)	55 525	57 533	58 896
		Rapport F/H cadre	0,80	0,80	0,81
		Salaire base homme agent de maîtrise (en €)	33 848	34 645	33 929
		Salaire base femme agent de maîtrise (en €)	31 971	32 520	31 078
		Rapport F/H agent de maîtrise	0,94	0,94	0,92
		Salaire base homme employé (en €)	26 064	26 396	24 241
		Salaire base femme employé (en €)	24 635	24 645	18 657
		Rapport F/H employé	0,95	0,93	0,77
		Salaire base homme agent d'immeuble (en €)	29 495	27 212	n/a
		Salaire base femme agent d'immeuble (en €)	25 097	24 773	n/a
Rapport F/H agent d'immeuble	0,85	0,91	n/a		
Retour au travail et taux de rétention après congé parental par sexe	G4-LA3	Nombre d'employé ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	17%	20%	18%
		Femme	9%	12%	9%
		Homme	7%	8%	9%
		Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	44%	15%	9%
		Femme	55%	100%	75%
		Homme	29%	0%	25%
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départ temps plein uniquement)	100%	100%	NA
		Femme	100%	NA	NA
		Homme	100%	100%	NA
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	NA	100%	100%
Femme	NA	100%	100%		
Homme	NA	100%	NA		
% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur le programme SST (Santé Sécurité au Travail)	G4-LA5		100%	100%	100%
% d'employés ayant reçu une formation	indicateur spécifique Foncière des Régions	95%	97%	70%	
Masse salariale consacrée à la formation	indicateur spécifique Foncière des Régions	3,48%	4,34%	3,65%	
Mobilité interne (nombre de mobilités réalisées)	indicateur spécifique Foncière des Régions	14	7	17	
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	indicateur spécifique Foncière des Régions	3%	1,1%	0,4%	
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	indicateur spécifique Foncière des Régions	2%	2%	2%	

(1) retraité de 6 départs de gardiens en 2016

(2) retraité des 2 arrêts longs en 2016 : 3%

#### 2.7.4. CONFORMITE A L'ARTICLE 225 DE LA LOI GRENELLE 2

Foncière des Murs est soumise aux dispositions du décret d'application du 24 avril 2012 issu de l'article 225 de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matières sociales et environnementale dès l'exercice 2012.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Foncière des Murs s'inscrivait déjà dans la dynamique de ce cadre réglementaire puisqu'elle communique des informations environnementales et sociales depuis 2007 et a réalisé son premier audit externe des données en 2010.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225	Chapitre
<b>Emploi</b>	
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	2.7.3
Les embauches et les licenciements	2.7.3
Les rémunérations et leur évolution	2.7.3
<b>Organisation du travail</b>	
L'organisation du temps de travail	2.7.3
L'absentéisme	2.7.3
<b>Relations sociales</b>	
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	2.5.5
Le bilan des accords collectifs	2.5.5
<b>Santé et sécurité</b>	
Les conditions de santé et de sécurité au travail	2.5.3
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	2.5.5
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	2.7.3
<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	2.2.2.3
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	2.2.2.3
<b>Pollution et gestion des déchets</b>	
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	2.3.3.5
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	2.3.3.5
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	2.3.3.5
<b>Utilisation durable des ressources</b>	
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	2.3.3.4
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	2.3.3.2
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	2.3.3.2
L'utilisation des sols	2.2.2.1
<b>Changement climatique</b>	
Les rejets de gaz à effet de serre	2.3.3.3
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	2.3.3.2
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Les mesures prises pour développer la biodiversité	2.4.3
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</b>	
En matière d'emploi et de développement régional	2.4.1
Sur les populations riveraines ou locales	2.4.1
<b>Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de l'entreprise</b>	
Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	2.2.3
Les actions de partenariat ou de mécénat	2.4.2
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux	2.4.5
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	2.4.5
<b>Loyauté des pratiques</b>	
Les actions engagées pour prévenir la corruption	2.6.2
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	2.3.3.6
<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 d'entre eux n'ont pas fait l'objet d'un reporting approfondi pour les raisons suivantes :**

### **Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT**

La gestion des ressources humaines de Foncière des Murs respecte les conventions fondamentales de l'OIT puisque la France a ratifié les 8 conventions fondamentales de l'OIT portant sur le travail forcé, sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, sur le droit d'organisation et de négociation collective, sur l'égalité des rémunérations, sur l'abolition du travail forcé, sur les discriminations, sur l'âge minimum d'admission à l'emploi et sur les pires formes de travail des enfants. Ces principes fondamentaux sont intégrés dans le droit français donc respectés de fait dans la gestion des ressources humaines et dans les relations sociales.

S'agissant du respect de la liberté d'association et du droit à la négociation collective, ces droits sont reconnus en France, la liberté d'association étant inscrite dans la loi du 1er juillet 1901. Le droit à la négociation collective est un droit des salariés inscrit, en France, dans le code du travail depuis la loi du 13 juillet 1971.

En outre, Foncière des Murs n'exerce pas d'activités dans les pays « à risques » en termes de violation des droits des travailleurs, et n'est donc pas confrontée à la problématique de respect de ces conventions ou chez ses fournisseurs.

### **Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité**

L'activité principale de Foncière des Murs est la gestion d'actifs, cette activité n'est pas génératrice de sources de pollution spécifique de type nuisances sonores. Dans le cadre d'opérations de développement ou de rénovation, des mesures strictes sont appliquées afin de limiter les impacts sonores des travaux ou des chantiers. Les immeubles sont conçus pour ne pas apporter de nuisances de cette nature à leur entourage.

### **Utilisation 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 2016

#### 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>8</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 2016, 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 à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des protocoles de reporting (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure en introduction du chapitre 2.7 du rapport Développement durable 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 2016 et février 2017 pour une durée totale d'intervention d'environ 4 semaines.

Nos travaux portant sur les consommations d'énergie et d'eau, ainsi que sur les émissions carbone et les déchets ont visé les données 2015, les données 2016 n'étant pas disponibles à la date de publication du présent document, elles n'ont pas été auditées.

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>9</sup>.

### 1. Attestation de présence des Informations RSE

#### Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même code avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 2.7 du rapport de gestion.

<sup>8</sup> Portée d'accréditation disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

<sup>9</sup> ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

## Conclusion

Sur la base de ces travaux, et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené sept entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions 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>10</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 formalisées.

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 la précision apportée par la société Foncière des Murs relative

- à l'impossibilité de collecter les consommations d'énergie et d'eau ainsi que les émissions de CO<sub>2</sub> des locataires à la date de publication du présent document
- à la publication de ces informations dans le document de référence 2016 de Foncière des Régions, dont elle est la filiale.

Paris-La Défense, le 10 février 2017

L'organisme tiers indépendant

Ernst & Young et Associés

Eric Duvaud  
Associé Développement durable

Bruno Perrin  
Associé

<sup>10</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 2016</b>	<b>121</b>
3.1.1	Etat de situation financière	121
3.1.2	Etat du résultat net (format EPRA)	122
3.1.3	Etat du résultat global	123
3.1.4	Etat de variation des capitaux propres	123
3.1.5	Tableau des flux de trésorerie	124
<b>3.2</b>	<b>ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>125</b>
3.2.1	Principes et méthodes comptables	125
3.2.2	Gestion des risques financiers	132
3.2.3	Périmètre de consolidation	134
3.2.4	Evaluation du contrôle	137
3.2.5	Evénements significatifs de la période	137
3.2.6	Notes relatives à l'état de situation financière	138
3.2.7	Notes sur l'état du résultat net	147
3.2.8	Autres éléments d'information	150
3.2.9	Information sectorielle	154
3.2.10	Evénements postérieurs à la clôture	158
<b>3.3</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>159</b>
<b>3.4</b>	<b>COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>160</b>
3.4.1	Bilan	160
3.4.2	Compte de résultat	162
<b>3.5</b>	<b>ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS</b>	<b>163</b>
3.5.1	Evénements significatifs de l'exercice	163
3.5.2	Principes, règles et méthodes comptables	164
3.5.3	Explication des postes du bilan	168
3.5.4	Notes sur le compte de résultat	176
3.5.5	Engagements hors bilan	179
3.5.6	Renseignements divers	181
3.5.7	Evénements postérieurs à la clôture	183
<b>3.6</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>184</b>
<b>3.7</b>	<b>RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES</b>	<b>185</b>
<b>3.8</b>	<b>RÉSOLUTIONS PROPOSEES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 AVRIL 2017</b>	<b>188</b>
<b>3.9</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL</b>	<b>199</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>200</b>
<b>3.11</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES RESERVEE AUX ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE</b>	<b>202</b>

### 3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2016

#### 3.1.1. ETATS DE SITUATION FINANCIERE

##### Actif

K€	Note	31-déc.-16	31-déc.-15
<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	103	119
Avances sur acquisitions d'immobilisations corporelles	3.2.6.1	58 055	723
Immeubles de placement	3.2.6.1.3	3 113 171	3 128 764
Actifs financiers non courants	3.2.6.2	84 105	19 217
Participations dans les entreprises associées	3.2.6.3.1	222 547	94 770
Impôts Différés Actif	3.2.6.4	324	66
Dérivés Long terme	3.2.6.9.4	3 524	4 755
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>3 481 829</b>	<b>3 248 414</b>
Actifs destinés à être cédés	3.2.6.1.3	17 685	386 172
Prêts et créances avec stés MEE		9 126	708
Stocks et en-cours		0	0
Dérivés Court Terme	3.2.6.9.4	3 999	4 413
Créances clients	3.2.6.5	2 862	5 536
Créances fiscales	3.2.6.6	18 934	3 102
Autres créances	3.2.6.6	3 453	2 118
Charges constatées d'avance		358	403
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2.6.7	38 282	26 005
Activités abandonnées	3.2.5.6	1 732	
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>96 431</b>	<b>428 457</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>3 578 260</b>	<b>3 676 871</b>

##### Passif

K€	Note	31-déc.-16	31-déc.-15
Capital	3.2.6.8	296 416	296 416
Primes		453 759	529 609
Actions propres		61	103
Réserves consolidées		912 170	746 737
Résultat		188 724	204 348
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	3.2.6.8	<b>1 851 131</b>	<b>1 777 214</b>
Intérêts non contrôlant	3.2.6.8	202 252	163 489
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2 053 382</b>	<b>1 940 703</b>
Emprunts Long Terme	3.2.6.9	1 273 103	1 484 327
Dérivés Long Terme	3.2.6.9.4	69 239	93 504
Impôts Différés Passif	3.2.6.4	96 356	78 770
Engagements de retraite et autres		123	35
Autres dettes Long Terme	3.2.6.9	148	679
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>1 438 969</b>	<b>1 657 315</b>
Dettes fournisseurs		7 188	11 616
Emprunts Court Terme	3.2.6.9	45 510	32 717
Dérivés Court Terme	3.2.6.9.4	19 100	24 810
Dépôts de garantie		0	0
Avances et acomptes		4 496	2 438
Provisions Court Terme		0	0
Impôts courants		2 136	1 307
Autres dettes Court Terme		6 780	5 595
Comptes de Régularisation		660	370
Activités abandonnées		39	
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>85 909</b>	<b>78 853</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>3 578 260</b>	<b>3 676 871</b>

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1.2. ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note	31-déc.-16 avant reclas.	Activité abandonnée	31-déc.-16	31-déc.-15
Loyers		190 548	9 694	180 854	203 564
Charges locatives non récupérées		-22	-22	0	-225
Charges sur Immeubles		-2 384	-181	-2 203	-2 589
Charges nettes des créances irrécouvrables		12	-4	16	-35
<b>LOYERS NETS</b>	<b>3.2.7.1</b>	<b>188 154</b>	<b>9 487</b>	<b>178 667</b>	<b>200 715</b>
Revenus de gestion et d'administration		4 335	0	4 335	2 807
Frais liés à l'activité		-1 536	-27	-1 509	-1 403
Frais de structure		-12 421	-856	-11 565	-10 859
Frais de développement		-172	-16	-156	-504
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>3.2.7.1.3</b>	<b>-9 794</b>	<b>-899</b>	<b>-8 895</b>	<b>-9 959</b>
Revenus des autres activités		0	0	0	0
Dépenses des autres activités		0	0	0	0
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements des biens d'exploitation		-17	0	-17	114
Variation nette des provisions et autres		214	0	214	-147
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>178 557</b>	<b>8 588</b>	<b>169 969</b>	<b>190 723</b>
Produits de cessions des immeubles en stock		0	0	0	0
Valeur nette des immeubles en stock		0	0	0	0
<b>RESULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits des cessions d'actifs		662 643	297 935	364 708	71 848
Valeurs de sortie des actifs cédés		-603 183	-237 545	-365 638	-75 158
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>		<b>59 460</b>	<b>60 390</b>	<b>-930</b>	<b>-3 310</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		67 386	0	67 386	112 521
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-32 548	-2 824	-29 724	-19 331
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>3.1.1</b>	<b>34 838</b>	<b>-2 824</b>	<b>37 662</b>	<b>93 190</b>
<b>RESULTAT DE CESSION DE TITRES</b>		<b>-24</b>	<b>0</b>	<b>-24</b>	<b>-11</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>		<b>-152</b>	<b>0</b>	<b>-152</b>	<b>-1 982</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>272 679</b>	<b>66 154</b>	<b>206 525</b>	<b>278 610</b>
Résultat des sociétés non consolidées		0	40	-40	0
Coût de l'endettement financier net	<b>3.2.7.4</b>	-43 163	0	-43 163	-49 149
Ajustement de valeur des instruments dérivés	<b>3.2.6.9.4</b>	-11 813	0	-11 813	8 794
Actualisation des dettes et créances	<b>3.2.7.4</b>	1 931	-72	2 003	-31
Variation nette des provisions financières et autres	<b>3.2.7.4</b>	-6 181	0	-6 181	-8 413
Quote-part de résultat des entreprises associées	<b>3.2.6.3.1</b>	3 666	0	3 666	4 861
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>217 119</b>	<b>66 122</b>	<b>150 997</b>	<b>234 672</b>
Impôts différés	<b>3.2.7.5.1</b>	-17 328	0	-17 328	-8 242
Impôts sur les sociétés	<b>3.2.7.5.2</b>	-2 686	0	-2 686	-2 027
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>		<b>197 105</b>	<b>66 122</b>	<b>130 983</b>	<b>224 403</b>
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées				66 122	
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>				<b>66 122</b>	
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>				<b>197 105</b>	<b>224 403</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle				-8 381	-20 055
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>				<b>188 724</b>	<b>204 348</b>
<b>Résultat Net Groupe par action en euros</b>				<b>2,55</b>	<b>2,76</b>
<b>Résultat Net Groupe dilué par action en euros</b>				<b>2,55</b>	<b>2,76</b>

## 3.1.3. ETAT DE RESULTAT GLOBAL

K€	Note	31-déc.-16 avant reclas.	Ret.secteur Santé	31-déc.-16	31-déc.-15
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>				197 105	224 403
Ecart de réévaluation des instruments financiers				-3	-5
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>				-3	-5
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>				197 102	224 398
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE</b>					
Aux propriétaires de la société mère				188 721	204 343
Aux intérêts non contrôlant				8 381	20 055
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>				197 102	224 398
<b>RESULTAT GLOBAL NET PAR ACTION</b>	3.2.7.7			2,55	2,76
<b>RESULTAT GLOBAL NET DILUE PAR ACTION</b>	3.2.7.7			2,55	2,76

## 3.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts non contrôlant	Total capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2014</b>	296 416	607 148	-130	784 183	8	1 687 625	150 344	1 837 969
Stocks options & 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>				204 348	-5	204 343	20 055	224 398
<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>	296 416	529 609	103	951 083	3	1 777 214	163 489	1 940 703
Autres opérations sur titres			-42	42		0		0
Distribution de dividendes		-75 850		-39 012		-114 862	-12 949	-127 811
Augmentation de capital						0	43 336	43 336
Autres						0		0
<b>Résultat Global Total de la période</b>				188 724	-3	188 721	8 381	197 102
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					-3	-3		-3
Variation de périmètre				57		57	-5	52
<b>Situation au 31 décembre 2016</b>	296 416	453 759	61	1 100 894	0	1 851 130	202 252	2 053 382

Les dividendes versés en numéraire au cours de l'exercice représentent un montant de 114,9 M€, soit 1,55 € par action.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note	31-déc.-16		31-déc.-15	
		avant reclas.	Retraitement Act.aband.		
Résultat net total des activités poursuivies		130 983		130 983	
Résultat net total des activités abandonnées		66 122		66 122	
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)		197 105	66 122	197 105	224 403
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		105		105	-118
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.6.9.4	-23 025	2 824	-25 849	-101 984
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0			0
Autre produits et charges calculés	3.2.7.4	3 911	72	3 839	8 455
Plus et moins-values de cession		-59 436	-58 511	-925	3 321
Profits et pertes de dilution - relution		0		0	0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3.2.6.3	-3 666		-3 666	-4 861
Dividendes (titres non consolidés)		0			0
<b>Capacité d'autofinancement des activités poursuivies après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>114 994</b>		<b>104 487</b>	<b>129 216</b>
<b>Capacité d'autofinancement des activités abandonnées après coût de l'endettement financier net et impôt</b>			<b>10 507</b>	<b>10 507</b>	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>114 994</b>	<b>10 507</b>	<b>114 994</b>	<b>129 216</b>
Coût de l'endettement financier net	3.2.7.3	43 163		43 163	49 149
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.7.5	20 014		20 014	10 269
<b>Capacité d'autofinancement des activités poursuivies avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>178 171</b>		<b>167 664</b>	<b>188 634</b>
<b>Capacité d'autofinancement des activités abandonnées avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>			<b>10 507</b>	<b>10 507</b>	
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>178 171</b>	<b>10 507</b>	<b>178 171</b>	<b>188 634</b>
Impôt versé		-1 984		-1 984	-1 415
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.6.5	-10 681	703	-11 384	-169
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>		<b>165 506</b>	<b>11 210</b>	<b>165 506</b>	<b>187 050</b>
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.6.1.1	-238 126	-2 536	-235 590	-66 727
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.6.1.1	654 919	291 250	363 669	71 342
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	3.2.6.3	0		0	-24 136
Incidence des variations de périmètre		-128 278	0	-128 278 <sup>(1)</sup>	-91 318
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	3.2.6.3	4 219		4 219	3 582
Variation des prêts et avances consentis		-51 449		-51 449 <sup>(2)</sup>	-12 433
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES POURSUIVIES LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>		<b>241 285</b>		<b>-47 429</b>	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>			<b>288 714</b>	<b>288 714</b>	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>241 285</b>	<b>288 714</b>	<b>241 285</b>	<b>-119 690</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :					
Versées par les actionnaires de la société mère		23 178	-1 399	24 577	0
Rachats et reventes d'actions propres		7		7	103
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :					
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.2.6.8	-114 862		-114 862	-114 857
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-12 950	-43	-12 907	-11 453
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.6.9	471 736	-274	472 010	463 648
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.6.9	-660 771		-660 771	-405 654
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-44 538		-44 538	-51 649
Autres flux sur opérations de financement	3.2.6.9.4	-40 850	-715	-40 135	-51 606
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES POURSUIVIES LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		<b>-379 050</b>		<b>-376 619</b>	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>			<b>-2 431</b>	<b>-2 431</b>	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-379 050</b>	<b>-2 431</b>	<b>-379 050</b>	<b>-171 468</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>		<b>27 741</b>		<b>-269 752</b>	
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>			<b>297 493</b>	<b>297 493</b>	
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>		<b>27 741</b>	<b>297 493</b>	<b>27 741</b>	<b>-104 108</b>
Trésorerie d'ouverture		7 391		7 391	111 499
Trésorerie de clôture		35 132		35 132	7 391
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>27 741</b>	<b>0</b>	<b>27 741</b>	<b>-104 108</b>
			Clôture	Clôture	Clôture
Trésorerie brute (a)	3.2.6.7	38 282		38 282	26 005
Solides débiteurs et concours bancaires courants (b)	3.2.6.9	-3 150		-3 150	-18 614
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>		<b>35 132</b>	<b>0</b>	<b>35 132</b>	<b>7 391</b>
Endettement brut (d)	3.2.6.9	1 330 994		1 330 994	1 517 537
Amortissement des frais de financement (e)	3.2.6.9	-15 531		-15 531	-19 107

(1) Les 127,9 M€ de la ligne « Incidence des variations de périmètre » correspondent à l'augmentation de capital réalisée sur les titres FDM Management.

(2) Les 51 M€ de la ligne « Variation des prêts et avance consentis » correspondent aux nouvelles souscriptions de l'emprunt obligataire Hope (société finançant FDM Management) pour 49 M€ et un prêt à la SCI Porte Dorée pour 1,5 M€.

## 3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### 3.2.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

#### 3.2.1.1. Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2016 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 7 février 2017.

#### Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2016 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

- 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 24 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 2 décembre 2015 ; cet amendement précise que l'utilisation d'une méthode d'amortissement au prorata des revenus générés par l'utilisation de l'actif pour les actifs corporels n'est pas appropriée.
- 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 et IAS 34.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers », adoptée par l'Union Européenne le 18 décembre 2015. Ces amendements visent à encourager les sociétés à appliquer leur jugement professionnel et à tenir compte de la notion de matérialité pour déterminer quelles informations fournir dans leurs états financiers en application de la norme IAS 1.

Le groupe Foncière des Murs n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union Européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », adopté par l'Union Européenne le 22 septembre 2016. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'IASB. L'IASB et le FASB ont publié en mai 2014 la norme IFRS 15, qui révisé les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et remplace les normes IAS 18, « Produits des Activités Ordinaires » et IAS 11, « Contrats de Construction ». IFRS 15 établit un principe fondamental selon lequel la comptabilisation des produits résultant de contrats avec les clients doit traduire le montant auquel un vendeur s'attend à avoir droit lors du transfert à un client du contrôle d'un bien ou d'un service. Pour le groupe, cette norme ne devrait pas avoir d'incidences compte tenu du fait que le groupe n'a pas d'activité de promotion immobilière.
- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture », adopté par l'Union Européenne le 22 novembre 2016. La date d'entrée en vigueur selon l'IASB est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Cette norme remplacera la norme IAS 39 sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité sur les comptes.

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 2016 :

- Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes », publié le 19 janvier 2016. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2017 selon l'IASB. L'adoption par l'Union Européenne est attendue en 2017. L'amendement apporte des clarifications sur la façon d'apprécier l'existence de profits taxables futurs.
- Amendements à IAS 7 « Initiatives concernant les informations à fournir ». La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2017 selon l'IASB. L'adoption par l'Union Européenne est attendue en 2017. Dans le cadre de sa réflexion globale sur la présentation des états financiers, l'IASB a publié le 29 janvier 2016 des amendements à IAS 7 « Etat des flux de trésorerie ». Il est ainsi posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie.
- Amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions », publié le 20 juin 2016. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union Européenne est attendue en 2017. Cet amendement a trois volets qui concernent : les effets des conditions d'acquisition des droits sur l'évaluation d'un paiement fondé sur les actions et réglé en trésorerie, les paiements fondés sur des actions et soumis à une retenue fiscale, et une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions, qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres.
- Amendements IFRS 15, publié le 12 avril 2016. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union Européenne est attendue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2017. Il s'agit de clarifications apportées à la norme IFRS 15 : identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires.
- IFRS 16 « Contrats de location ». La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon l'IASB. L'adoption par l'Union Européenne est attendue en 2017. Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16, qui remplacera la norme éponyme IAS 17, ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Le changement le plus important est que tous les contrats de location concernés seront portés au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs. Une analyse des incidences pour le groupe est en cours.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016), publié le 8 décembre 2016. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ou 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union Européenne est attendue sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2017.
- Amendements à IAS 40 « Transfert d'immeubles de placement », publié le 8 décembre 2016. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union Européenne est attendue sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2017.

### 3.2.1.2. Principes de consolidation

#### 3.2.1.2.1. Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Foncière des Murs et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales. Foncière des Murs a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Le groupe Foncière des Murs doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Une entité structurée est une entité conçue de telle manière que les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas le facteur déterminant pour établir le contrôle de l'entité. C'est notamment le cas lorsque les droits de vote concernent uniquement des tâches administratives et que les activités pertinentes sont dirigées au moyen d'accords contractuels.

Si le groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- le nombre de droits de vote que le groupe détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion ;
- les droits de vote potentiels détenus par le groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties ;
- les droits découlant d'autres accords contractuels ;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

#### 3.2.1.2.2. Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 3.2.1.2.3. Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

##### Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

##### Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant, doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Aucune société du groupe n'est considérée comme activité conjointe.

### 3.2.1.3. Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par Foncière des Murs pour l'établissement des états financiers portent principalement :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, Foncière des Murs révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Pour la préparation des comptes consolidés annuels, le groupe utilise les estimations spécifiques suivantes :

- sur l'impôt : l'impôt est calculé au réel pour la société mère cotée ainsi que pour les filiales non SIIC significatives.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

### 3.2.1.4. Secteurs opérationnels

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 Hotels Group, Pierre & Vacances et Club Med
- commerces d'exploitation : actifs loués à Jardiland, Courtepaille et Quick
- murs et fonds : hôtels exploités par FDM Management (société mise en équivalence).

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.

Au 31 décembre 2016, consécutivement à la cession de la totalité du patrimoine santé intervenue le 29 septembre 2016, à l'exception de l'actif Korian à Colombes, cette activité a été reclassée en activité abandonnée. Ce reclassement est effectif au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### 3.2.1.5. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière des Murs

#### 3.2.1.5.1. Regroupement d'entreprise (IFRS 3)

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs et l'existence de processus comme l'asset management ou des activités de commercialisation.

Les coûts connexes à l'acquisition sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat.

Si le groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

#### 3.2.1.5.2. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Foncière des Murs est expertisé par des experts indépendants membres de l'AFREXIM (notamment Cushman / DTZ Eurexi, Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate, CBRE...) selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

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

Ces méthodes d'évaluation sont en accord avec les codes de conduite « RICS » et « IVSC ».

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

### Valorisation des hôtels

La valeur des hôtels a été déterminée en actualisant les revenus nets annuels futurs sur la base des principes suivants :

- la valorisation des projections de cash-flow a été faite majoritairement sur 10 années
- les cash-flows sont déterminés en fonction des loyers, eux-mêmes fonctions du chiffre d'affaires des hôtels, et les investissements directs du groupe Foncière des Murs sont déduits du cash-flow
- les loyers sont calculés en appliquant un taux fixe au chiffre d'affaires des hôtels. Les taux varient en fonction de l'enseigne et de la localisation de l'actif
- les taux d'actualisation et de capitalisation sont déterminés sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble.

Les expertises ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate, Cushman / DTZ Eurexi 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 BNP Paribas Real Estate, 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.

### 3.2.1.5.3. 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.

### 3.2.1.5.4. 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 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour Foncière des Murs, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Conseil de Surveillance sont classés en actifs courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

### 3.2.1.5.5. Actifs financiers

#### Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les 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.

### 3.2.1.5.6. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

Les investissements dans les entreprises associées et co-entreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des entreprises associées ».

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de Foncière des Murs.

### 3.2.1.5.7. Créances Clients

Les créances clients comprennent uniquement les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

#### Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière des Murs sont les suivants :

- Pas de provisions pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance
- 50% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les créances et dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

### 3.2.1.5.8. Actions propres

Si le groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du groupe.

### 3.2.1.5.9. Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée d'IAS 19. Les engagements résultants de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée).

Les gains et pertes actuarielles résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des conventions collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la sécurité sociale.

### 3.2.1.5.10. Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

#### Dépôts de garantie des locataires

Le groupe Foncière des Murs a actualisé les dépôts de garantie au taux moyen de financement de la structure et sur la durée résiduelle moyenne des baux déterminée pour chaque type d'immeuble.

### 3.2.1.5.11. Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Foncière des Murs utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Le groupe applique à compter du 1er janvier 2013 la norme IFRS 13. La norme requiert de tenir compte du risque de contrepartie (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

Compte tenu des caractéristiques de son endettement, Foncière des Murs ne qualifie plus à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39 depuis le 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.

### 3.2.1.5.12. Impôts exigibles et impôts différés

#### Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC en France entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles,
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions,
- les dividendes des filiales SIIC et non SIIC sous certaines conditions.
- Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95% des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 60% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant optées ou de filiales non soumises à l'IS dans un délai de 2 ans,
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant optées ou de filiales visées à l'article 8 du CGI ayant un objet identique à celui des SIIC.

La dette d'Exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

#### Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures de Foncière des Murs qui ne sont pas éligibles au régime SIIC 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.

### 3.2.1.5.13. Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net retenue, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Les prestations de services sont 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.

### 3.2.1.5.14. Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Foncière des Murs (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de la période.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Foncière des Murs est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

### 3.2.1.5.15. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de marché	§ 3.2.2.6
Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.2.2.3
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 3.2.6.1.3
Risque de contrepartie	§ 3.2.2.4
Covenants	§ 3.2.6.9.4

## 3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

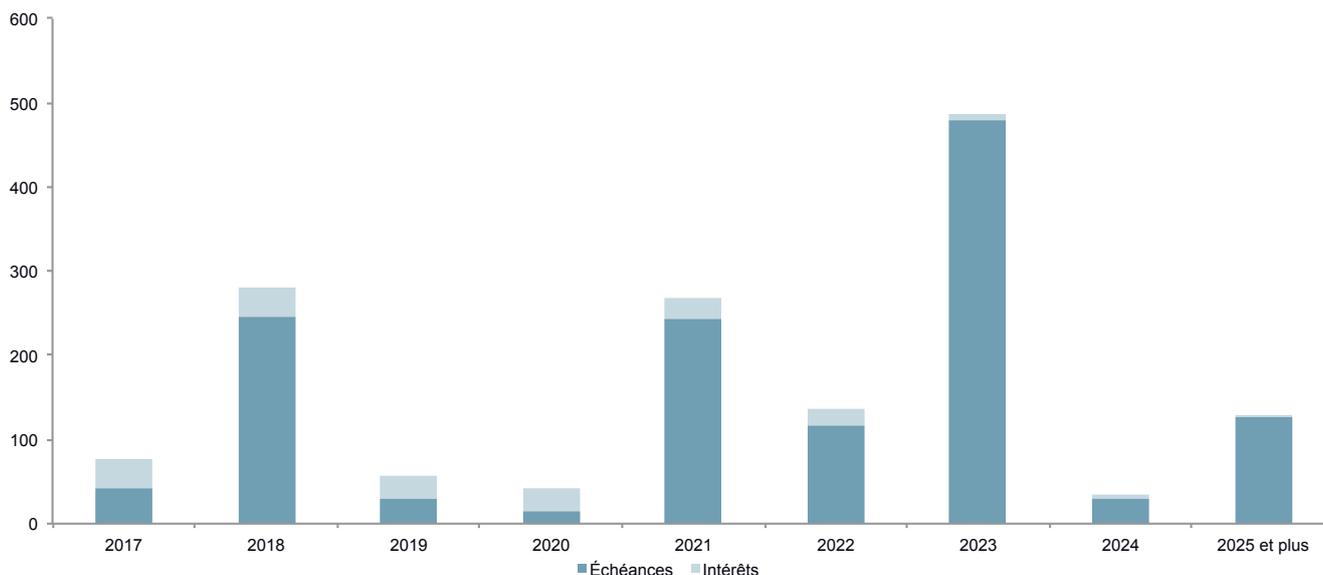
### 3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. Cependant, compte tenu des commercialisations déjà actées sur l'ensemble des actifs, ce risque est restreint.

### 3.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. A fin décembre 2016, les disponibilités de Foncière des Murs s'élèvent à 175 M€ et sont composées de 137 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition et de 38 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 2016 :



### 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 2016, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, environ 80% de la dette du groupe est couverte, et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2016 est de - 2 097 k€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2017
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2016 est de - 1 001 k€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2017
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2016 est de + 829 k€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2017.

### 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 2016, le montant est de 1,6 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.

Foncière des Murs considère ne pas être exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au groupe des garanties financières.

Le groupe n'a pas constaté d'impayés significatifs.

### 3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du groupe est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs
- la croissance économique.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts, accroissant l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement de Foncière des Murs a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit
- situés dans les principales métropoles européennes
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose Foncière des Murs au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

L'évolution des loyers repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers et sur l'évolution du chiffre d'affaires AccorHotels pour les hôtels concernés. En cas de dégradation du marché de l'investissement immobilier, Foncière des Murs pourrait subir des corrections de valeur dont l'ampleur serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de capitalisation est analysée dans le § 3.2.6.1.3.

### 3.2.2.7. Risque de taux de change

La société opère en zone Euro. Elle n'est donc pas exposée au risque de taux de change.

### 3.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 3.2.6.3) :

- 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.

Le groupe Foncière des Murs a émis en 2012 un emprunt obligataire, renégocié fin 2014, et émis un placement privé en mai 2015 dont les caractéristiques sont présentées au § 3.2.6.9.2.

### 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 et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2016. Elle est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2016.

Foncière des Murs a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012, 2013 et 2014, qui a abouti en décembre 2015 à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2,2 M€, sur le même fondement que la proposition de rectification précédente portant sur les exercices 2010 et 2011. Cette proposition de rectification a été confirmée en mai 2016 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du second semestre 2016. Elle est toujours contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2016.

La SNC Otello a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,5 M€. Cette proposition de rectification a été confirmée en avril 2015 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2016. Cette proposition est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2016.

#### 3.2.2.9.2. Fiscalité Latente

La plupart des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France, l'impact de la fiscalité latente est donc limité aux activités étrangères en Belgique, en Allemagne, au Portugal, en Espagne et aux Pays-Bas (plus-values latentes non exonérées).

## 3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 3.2.3.1. Entrées dans le périmètre

- Acquisition en avril 2016 par la société FDM des titres des sociétés espagnoles Murdespaigne et B&B Invest Espagne, cette dernière a acquis quatre hôtels B&B situés à Madrid, Girona, Valencia et Alicante. Ces deux sociétés sont détenues à 100% et intégrées globalement.
- Foncière des Murs et la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) ont décidé de créer un véhicule commun afin de développer des résidences de tourisme en France. La société Foncière Développement Tourisme (FDT) est détenue à 50,1% par Foncière des Murs et à 49,9% par la CDC au 31 décembre 2016. Cette société a acheté les titres de la SAS Samoëns au 2<sup>ème</sup> semestre 2016. Cette société est intégrée globalement.
- Création de la société SAS Samoëns, détenue à 50,10% par FDT, en partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel. Cette société porte le développement d'un village Club MED à Samoëns pour un budget de travaux de 99 M€, incluant les frais de portage financier, via un contrat de promotion immobilière. Cette société est intégrée globalement.
- Création de la société H Invest Lux, détenue à 100% via la société Murdelux. Cette société a acquis en début d'année 5 options d'achats d'hôtels NH en Allemagne. Cette société est intégrée globalement.
- Création de la société Foncière B4 Hotel Invest, détenue via l'OPCI Foncière B2HI à 50,20%. Cette société a acquis 8 hôtels B&B en France à Lens, Lille-Roubaix, Biot-Antipolis, Bondy, Cannes, Châlons-en-Champagne, Chevilly et Bayonne Tarnos. Elle développe également 3 hôtels en VEFA dans les villes de Lyon, Bagnole et Châtenay-Malabry. Cette société est intégrée globalement.
- Création de la société SAS Hermitage via la société FDM Management. Cette société est détenue à 40,70% et est consolidée en mise en équivalence. Cette société a acquis les titres de 5 sociétés (2 en France : SLIH (Société Lilloise d'Investissement Hôtelier SA) et Alliance & Compagnie SAS, et 3 en Belgique : Spiegelrei holding SA, Spiegelrei SA M&F et Résidence Cour Saint Georges SA) détenant 7 hôtels en France et 2 hôtels en Belgique.
- Création de la société Rock Lux, détenue à 40,70% via la société FDM Management. Cette société est consolidée en mise en équivalence. Cette société a acquis le 1<sup>er</sup> août 2016 94,9% des titres de 20 sociétés qui détiennent et exploitent 9 actifs en Allemagne : Berlin I, Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs, Berlin III, Opco Hotel Potsdam Betriebs, Berlin II, Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs, Dresden I, Opco Hotel Bellevue Dresden Betriebs, Dresden II, Dresden III, Dresden IV, Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft, Dresden V, Opco Hotel Newa Dresden Betriebs, Leipzig I, Opco HotelgesellschaftGerberst. Betriebs, Leipzig II, Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs, Erfurt I, Opco Hotel Kosmos Erfurt. Toutes ces sociétés sont consolidées en mise en équivalence.
- Création de la société Airport Garden Hotel NV détenue à 40,70% via la société FDM M Lux. Cette société a acquis le 15 décembre un hôtel Crowne Plaza près de l'aéroport de Bruxelles. Cette société est consolidée en mise en équivalence.

## 3.2.3.2. Sorties de périmètre

- Liquidation au 31 décembre 2016 des sociétés SCI Le Chesnay et SCI Marq en Baroeul.

## 3.2.3.3. Restructurations internes

- Transmission universelle de patrimoine (TUP) des sociétés Actifoncier et de la SCI Les Mimosas dans Foncière des Murs.

## 3.2.3.4. Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation

Suite aux augmentations de capital successives de FDM Management du 25 mai 2016 et du 13 juin 2016, le taux de détention est passé de 40,85% au 31 décembre 2015 à 40,70% au 31 décembre 2016. Cette société est toujours consolidée en mise en équivalence.

## 3.2.3.5. Liste des sociétés consolidées

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation 2016	% d'intérêt 2016	% d'intérêt 2015
<b>SCA Foncière des Murs</b>	<b>France</b>	<b>Société mère</b>	-	-
H Invest Lux	Luxembourg	IG	100	-
Hermitage Holdco	France	MEE/EA	40,70	-
SAS Samoëns	France	IG	25,10	-
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	50,2	-
Murdespaigne SLU	Espagne	IG	100	-
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	100	-
Rock-Lux	Luxembourg	MEE/EA	40,70	-
SLIH - Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	MEE/EA	40,70	-
Spiegelrei HLD SA	Belgique	MEE/EA	40,70	-
Alliance et Compagnie SAS	France	MEE/EA	40,70	-
Spiegelrei SA M&F	Belgique	MEE/EA	40,70	-
Résidence Cour St Georges SA	Belgique	MEE/EA	40,70	-
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin Berlin) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Dresden I (propco Westin Bellevue) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Opco Hotel Bellevue Dresden Betriebs (Westin Bellevue) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Dresden V (propco Pullman New a Dresden) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Opco Hotel New a Dresden Betriebs (Pullman) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Leipzig I (propco Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Opco HotelgesellschaftGerberst. Betriebs (Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	MEE/EA	38,62	-
FoncièreDéveloppement Tourisme	France	IG	50,10	-
Airport Garden Hotel NV	Belgique	MEE/EA	40,70	-
SARL Loire	France	IG	100	100
Foncière Otello	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

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation 2016	% d'intérêt 2016	% d'intérêt 2015
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	19,90	19,9
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,9	19,9
Iris General partner Gmbh	Allemagne	MEE/EA	10,00	10,00
Iris Berlin Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Bochum & Essen Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	MEE/EA	20	20
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	MEE/EA	19	19
Iris Nurnberg Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	MEE/EA	19,90	19,90
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	20	20
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	20	20
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	20	20
Foncière malines	Belgique	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	20	20
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	19,90	19,90
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	20	19,9
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruges Station	Belgique	MEE/EA	19,9	19,90
B&B Lux 1	Allemagne	IG	100	100,00
B&B Lux 2	Allemagne	IG	100	100,00
B&B Lux 3	Allemagne	IG	100,00	100,00
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	19,90	19,90
SAS Campeli	France	MEE/EA	19,90	19,90
SCI Dahlia	France	MEE/EA	20,00	20,00
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	50,20	50,20
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	50,20	50,20
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	50,20	50,20
B&B Lux 4	Allemagne	IG	100,00	100,00
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	IG	100,00	100,00
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00
FDM Management	France	MEE/EA	40,70	40,85
MO Lux 1 SARL	Allemagne	IG	100,00	100,00
LHM Holding Lux SARL	Allemagne	MEE/EA	40,70	40,85
LHM ProCo Lux SARL	Allemagne	MEE/EA	40,70	40,85
SCI Rosace	France	MEE/EA	40,70	40,85
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	IG	94,00	94,00
MO Berlin et Koln	Allemagne	IG	94,00	94,00
MO First Five	Allemagne	MEE/EA	38,26	38,40
Star Budget Hotel Gmbh	Allemagne	MEE/EA	40,70	40,85
Ringer	Allemagne	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	93,00	93,00
B&B Invest Lux 6	Allemagne	IG	93,00	93,00
Financière Hope SAS	France	MEE/EA	40,70	40,85
SCI Hôtel Porte Dorée	France	MEE/CE	50,00	50,00
FDM M Lux	Luxembourg	MEE/EA	40,70	40,85
OPCO Rosace	France	MEE/EA	40,70	40,85
Exco Hôtel	Belgique	MEE/EA	40,70	40,85
Invest Hôtel	Belgique	MEE/EA	40,70	40,85
SCI Le Chesnay	France	liquidée	-	98,56
SCI Marq en Baroeul	France	liquidée	-	99,66
SCI Les Mimosas	France	tupée	-	100
SCI Actifoncier	France	tupée	-	100

MEE/CE : Mise en équivalence - Co-Entreprise (1)

MEE/EA : Mise en équivalence - Entreprise Associée (67)

IG : Intégration globale (48)

Le siège social de la société mère Foncière des Murs, ainsi que ceux de toutes ses filiales françaises intégrées globalement se situe Avenue Kléber – 75 116 Paris.

### 3.2.4. EVALUATION DU CONTROLE

#### OPCI Foncière B2 Hotel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hotel Invest détenue par la SCA Foncière des Murs à 50,2% au 31 décembre 2016 est consolidée en intégration globale.

Les décisions de gouvernance de l'OPCI sont prises à la majorité des six membres du Conseil d'Administration (Foncière des Murs a trois représentants dont le Président qui a une voix prépondérante en cas de partage des voix).

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Foncière des Murs les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

#### SAS FDM Management (entreprise associée, cf. 3.2.1.2.2)

La société FDM Management, détenue par la SCA Foncière des Murs à 40,70% au 31 décembre 2016, est consolidée en mise en équivalence.

En effet, les décisions stratégiques sont prises à la majorité des deux tiers (2/3) et les décisions majeures sont prises à la majorité des trois quarts (3/4).

Pour rappel, le groupe Foncière des Murs ne possédant que 40,70% des droits de vote, il ne dispose que de quarante et une voix.

#### SCI Porte Dorée (co-entreprise, cf. 3.2.1.2.3.)

La société SCI Porte Dorée est détenue à 50% par Foncière des Murs au 31 décembre 2016 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.

#### SAS Samoëns et Foncière Développement Tourisme (entités structurées consolidées)

La société SAS Samoëns est détenue à 25,10% par Foncière des Murs au 31 décembre 2016 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec l'OPCI Lagune (49,9%) et Foncière Développement Tourisme (50,1%) a été mis en place à compter du mois d'octobre 2016 dans le cadre du projet de développement d'un hôtel Club Med à Samoëns.

Foncière des Murs, en sa qualité de gérant de la société Samoëns, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom et pour le compte de la société dans la limite de l'objet social. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Foncière des Murs les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

### 3.2.5. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

#### 3.2.5.1. Acquisition de cinq options d'achat d'hôtels NH en Allemagne

Foncière des Murs renforce son exposition au marché hôtelier allemand avec l'acquisition d'options d'achats de 5 hôtels 4\* loués à NH Hotels Group. Ces options ont été acquises au cours de l'année 2016 pour 54,4 M€ (58 M€ en valeur actualisée). Le transfert de propriété des hôtels situés à Düsseldorf, Francfort, Nuremberg, Oberhausen et Stuttgart est prévu entre février 2017 et février 2018. Les acquisitions définitives représenteront un montant total d'investissement de 125 M€. Les actifs bénéficieront de baux d'une durée ferme de 20 ans, à loyer variable avec minimum garanti.

#### 3.2.5.2. Acquisitions de quatre hôtels B&B en Espagne

Le 13 avril 2016, le groupe a acquis 4 hôtels B&B à Madrid, Valence, Gérone et Alicante pour un montant de 11,3 M€.

#### 3.2.5.3. Acquisition de huit hôtels B&B en France

Le 13 juillet 2016, le groupe a acquis de 2 hôtels B&B à Lens et Lille-Roubaix pour 8,3 M€.

Le 7 décembre 2016, le groupe a acquis 6 hôtels B&B à Bondy, Chevilly-Larue, Châlons-en-Champagne, Bayonne, Cannes, et Biot Antipolis pour 30,6 M€.

#### 3.2.5.4. Actifs en développement

Au cours de l'année 2016, le groupe a réalisé des travaux via des contrats de VEFA ou CPI avec B&B afin de développer les actifs Torcy, Lyon-Berthelot, Châtenay-Malabry et Nanterre en France, et développer les actifs Duisburg, Berlin, Postdam, Hambourg et Konstanz en Allemagne.

Le 7 décembre 2016, un contrat de promotion immobilière a été signé afin de développer l'actif B&B Bagnolet.

La société Ringer a également acquis sur le 1<sup>er</sup> semestre un immeuble à Munich pour 14,7 M€ afin de le réhabiliter en hôtel sous enseigne MEININGER.

La société Foncière des Murs a acquis un contrat de promotion immobilière en vue de développer un hôtel MEININGER Porte de Vincennes le 9 décembre 2016 pour 17,1 M€. La livraison est prévue en mars 2019.

### 3.2.5.5. Cessions

Au cours de l'année 2016, Foncière des Murs a cédé 72 actifs, principalement dans l'hôtellerie et dans le secteur santé pour un total de 662,5 M€.

Le résultat des cessions d'actifs, après retraitement du secteur santé en activité abandonnée, s'établit à -0,9 M€ au 31 décembre 2016.

#### Hôtels

- Foncière des Murs et Otello ont cédé le 22 juin 2016 les murs de 42 hôtels exploités par AccorHotels pour un montant de 254 M€ HD.
- Foncière des Murs a cédé au mois décembre 2016 les murs de 3 hôtels (Sofitel Marseille, Novotel Marseille et Novotel Bagnolet) exploités par AccorHotels pour 107,5 M€.

#### Commerces

- Foncière des Murs a cédé un commerce Jardiland à Groslay le 1er juillet 2016 pour 3,1 M€.

#### Activité abandonnée

- Foncière des Murs a cédé les murs d'une maison de santé à Olivet pour 2 M€ le 19 avril 2016.
- Le 29 septembre 2016, le groupe Foncière des Murs a cédé, à l'exception de l'actif Korian Colombes, la totalité de son patrimoine santé (25 actifs) pour 296 M€.

### 3.2.5.6. Accords de cessions

Le 4 juillet 2016, suite à la signature de la cession de l'ensemble du patrimoine santé, la ville de Colombes a utilisé son droit de préemption pour la résidence Les Acacias. Cette cession a eu lieu le 9 janvier 2017 pour un montant de 1,7 M€. Au 31 décembre 2016, compte tenu de la cession du secteur santé, l'actif est qualifié d'actif sur activité abandonnée.

### 3.2.5.7. Financement et refinancement de la dette

Le 24 mars 2016, les sociétés B&B Lux 1, 2 et 3 ont refinancé leur dette pour 45 M€.

Le 30 juin 2016, les sociétés MO Dreilinden et MO Berlin ont souscrit un emprunt pour 20 M€.

Le 5 juillet 2016, la SAS Samoëns a souscrit un emprunt de 55 M€.

Le 7 décembre 2016, la société Foncière B4 Hotel Invest a souscrit un emprunt de 45 M€.

D'autres opérations de financement ont eu lieu sur l'exercice portant le flux de trésorerie sur encaissements d'emprunts à plus de 474 M€.

## 3.2.6. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

### 3.2.6.1. Patrimoine

#### 3.2.6.1.1. 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.

#### 3.2.6.1.2. Tableau de mouvement du patrimoine

K€	31-déc.-15	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Activité abandonnée	31-déc.-16
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>841</b>	<b>58 039</b> (1)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-722</b>	<b>0</b>	<b>58 158</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>3 128 764</b>	<b>175 034</b>	<b>0</b>	<b>37 511</b>	<b>722</b>	<b>-228 860</b>	<b>3 113 171</b>
Immeubles en location	3 100 133	57 878	0	24 626	45 815	-228 860	2 999 592
Immeubles en développement	28 631	117 156	0	12 885	-45 093	0	113 579
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>386 172</b>	<b>-18</b>	<b>-364 600</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>-4 020</b>	<b>17 685</b>
Actifs destinés à être cédés	386 172	-18	-364 600	151	0	-4 020	17 685
<b>Total</b>	<b>3 515 777</b>	<b>233 055</b>	<b>-364 600</b>	<b>37 662</b>	<b>0</b>	<b>-232 880</b>	<b>3 189 014</b>
<b>Secteur activité abandonnée</b>	<b>0</b>	<b>2 536</b>	<b>-230 860</b>	<b>-2 824</b>	<b>0</b>	<b>232 880</b>	<b>1 732</b>

(1) L'augmentation des immobilisations corporelles est liée au paiement des options d'achats d'actifs hôteliers NH.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie s'élève à 235,6 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentations du tableau de mouvement de patrimoine » retraitée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (-4,6 M€) et de l'actualisation des options des hôtels NH pour (+2,1 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (363,7 M€) correspond aux produits de cessions des actifs tels que présentés dans l'état du résultat net (364,7 M€), corrigé des frais de cessions d'actifs (-1 M€).

### 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 quatre actifs B&B en Espagne pour 11,3 M€.
- L'acquisition et les décaissements à date d'avancement du contrat de promotion immobilière du Club Med Samoëns pour 56 M€.
- L'acquisition d'un immeuble (en développement) et les travaux réalisés à Munich pour 15,7 M€.
- L'acquisition de neuf hôtels B&B en France pour 38,9 M€.
- L'acquisition d'un contrat de promotion immobilière afin de développer un hôtel MEININGER Porte de Vincennes pour 17,1 M€ le 9 décembre 2016.
- Les travaux réalisés sur les actifs pour un montant de 7,4 M€ (hors actifs en développement) dont le Club Méditerranée au Portugal (6,4M€).
- Les acquisitions et les travaux réalisés sur les actifs en développement (VEFA des actifs B&B France pour 14,1 M€ et VEFA B&B Allemagne pour 13,8 M€) soit 27,9 M€ pour l'ensemble.
- Les intérêts capitalisés sur les actifs en développement pour 1 M€.
- L'augmentation de valeur des immeubles de 37,7 M€, détaillée comme suit, par secteur opérationnel :
  - hôtellerie + 47,2 M€
  - commerces d'exploitation - 9,5 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	4,7% - 7,2%	5,5%	5,9% - 7,5%	2 448
Commerces d'exploitation	Niveau 3	5,4% - 6,8%	6,5%	6,0% - 7,7%	569
<b>Total en exploitation</b>		<b>4,7% - 7,2%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5% - 7,8%</b>	<b>3 017</b>
Actifs en développement	Niveau 3			5,3% - 6,9%	114
<b>Total Murs exploitation</b>				<b>5,3% - 7,8%</b>	<b>3 131</b>

### Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers

M€	Rendement	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Hôtels et Murs	5,6%	298,9	-249,2
<b>Total</b>	<b>5,6%</b>	<b>298,9</b>	<b>-249,2</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 299 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€.

### 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.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.2.6.2. Actifs financiers

K€	31-déc.-15	Augmentation	Diminution	Transferts	31-déc.-16
Prêts ordinaires (1)	19 204	51 999	-513	-6 745	63 945
Capital souscrit non appelé (2)	0	20 160	0	0	20 160
<b>Total prêts et comptes courants</b>	<b>19 204</b>	<b>72 159</b>	<b>-513</b>	<b>-6 745</b>	<b>84 105</b>
Titres au coût historique	13	-13	0	0	0
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>13</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>19 217</b>	<b>72 146</b>	<b>-513</b>	<b>-6 745</b>	<b>84 105</b>
Dépréciations	0	0	0	0	0
<b>TOTAL NET</b>	<b>19 217</b>	<b>72 146</b>	<b>-513</b>	<b>-6 745</b>	<b>84 105</b>

(1) Les prêts ordinaires sont constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 5 M€ (SCI Porte Dorée) et de la souscription à l'emprunt obligataire Hope porté à 59 M€.

(2) Le capital souscrit non appelé correspond à la quote-part non libérée par la Caisse des Dépôts et Consignation de la société Foncière Développement Tourisme.

3.2.6.3. Entreprises associées

3.2.6.3.1. Participations dans les entreprises associées

K€	% de détention	31-déc.-16	31-déc.-15	Quote-part de résultat	Autres variations
FDM Management	40,70%	142 498	17 397	-3 227	128 328
Iris Holding France	19,90%	11 934	10 714	1 503	-283
OPCI Iris Invest 2010	19,90%	27 423	27 120	1 670	-1 368
OPCI Campinvest	19,90%	18 919	18 354	1 682	-1 116
SCI Dahlia	20,00%	15 842	16 739	552	-1 449
SCI Porte Dorée	50,00%	5 933	4 446	1 487	0
<b>Total</b>		<b>222 547</b>	<b>94 770</b>	<b>3 666</b>	<b>124 111</b>

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 222,5 M€ au 31 décembre 2016.

Le groupe FDM Management a été constitué en 2015 afin de gérer des hôtels en murs et fonds. Elle est détenue par Foncière des Murs à hauteur de 40,70% au 31 décembre 2016.

Au cours de la période, Foncière des Murs a souscrit aux augmentations de capital de FDM Management à hauteur de 128 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%.

La SCI Porte Dorée a été constituée le 23 décembre 2015, afin de développer un hôtel Motel One en France. Elle est détenue à 50% par Foncières des Murs et la Caisse des Dépôts et Consignations. Il s'agit donc d'une co-entreprise et est donc consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

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	40,70%	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%	50,0%
<b>Tiers Hors Groupe</b>						
PREDICA	11,63%	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%	
PACIFICA				11,3%		
CARDIF ASSURANCE VIE	11,63%					
ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE	11,63%					
SOGECAP	11,63%					
CAISSE DEPOT CONSIGNATION	11,63%					50,0%
MARO LUX	1,16%					

3.2.6.3.3. 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>	1 265 853	1 169 904	66 057	107 221	65 001	730 080	119 877	-10 360	-7 929
<b>IRIS Holding France</b>	180 953	177 189	3 027	12 992	4 074	103 851	11 658	-2 952	7 552
<b>OPCI IRIS INVEST 2010</b>	251 935	240 446	10 938	3 905	987	109 240	15 280	-3 970	8 394
<b>OPCI CAMPINVEST</b>	177 046	166 951	8 482	0	256	81 719	11 407	-3 169	8 450
<b>SCI DAHLIA</b>	163 547	158 894	4 157	0	1 639	82 699	7 151	-1 611	2 760
<b>SCI PORTE DOREE</b>	27 385	26 178	493	0	7	15 513	0	-167	2 973

3.2.6.4. Impôts différés à la clôture

IMPÔTS DIFFERES ACTIF A LA CLOTURE

en K€	31/12/2015	BILAN						31/12/2016	IMPACT RESULTAT	
		Augmentation		Diminution					Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés
		Variations de périmètre	Exercice	Reprises	Variations de périmètre	Différentiel taux	Autres			
I.D.A sur reports déficitaires	0	0	1 662	0	0	0	0	1 662	0	1 662
I.D.A sur JV des immob.	66	0	0	-66	0	0	0	0	-66	0
I.D.A. sur JV IFT	635		201	-613				223	-613	201
I.D.A. sur écarts temporaires	4 883	0	0	-495	0	0	0	4 388	-495	0
	<b>5 584</b>	<b>0</b>	<b>1 863</b>	<b>-1 174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 273</b>	<b>-1 174</b>	<b>1 863</b>
Compensation IDA/IDP	-5 518							-5 949		
<b>Total IDA</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>1 863</b>	<b>-561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>324</b>	<b>-1 174</b>	<b>1 863</b>

L'impôt différé actif sur différence temporaire correspond à l'activation d'un déficit reportable sur la société H Invest Lux pour 324 k€ (taux de 18,825%).

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 75,9 M€ au 31 décembre 2016.

IMPÔTS DIFFERES PASSIF A LA CLOTURE

en K€	31/12/2015	BILAN						31/12/2016	IMPACT RESULTAT	
		Augmentation		Diminution					Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés
		Variations de périmètre	Exercice	Reprises	Variations de périmètre	Différentiel taux	Autres			
Juste valeur des immeubles	84 137	0	12 892	0	0	5 111	0	102 140	-18 003	0
Différences temporaires	151	0	26	-12	0	0	0	165	-26	12
	<b>84 288</b>	<b>0</b>	<b>12 892</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>5 111</b>	<b>0</b>	<b>102 305</b>	<b>-18 029</b>	<b>12</b>
Compensation IDA/IDP	-5 518							0	-5 949	
<b>Total IDP</b>	<b>78 770</b>	<b>0</b>	<b>12 892</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>5 111</b>	<b>0</b>	<b>96 356</b>	<b>-18 029</b>	<b>12</b>
<b>IMPACT AU COMPTE DE RESULTAT</b>									<b>-17 327</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 SUNPARKS :	50,7 M€ (taux de 33,99%)
• au palier Ulysse Belgique :	15,3 M€ (taux de 33,99%)
• aux sociétés B&B Lux Invest 1 à 4 :	6,3 M€ (taux de 15,90%)
• au palier Stadhouderskade Amsterdam :	11,5 M€ (taux de 25%)
• au palier Mo Lux 1 Sarl :	2,9 M€ (taux de 15,90%)
• aux sociétés B&B Lux Invest 5 et 6 :	7,6 M€ (taux de 15,90%)
• à la société Portmurs :	1,2 M€ (taux de 23%)
• à la société Ringer :	0,6 M€ (taux de 15,90%)
• aux sociétés B&B Invest Espagne :	0,1 M€ (taux de 25%)

L'augmentation des impôts différés passifs s'explique principalement par l'impact de la fiscalité latente sur les écarts d'évaluations relatif aux accroissements des valeurs d'expertises sur le patrimoine étranger.

### 3.2.6.5. Créances clients

K€	31-déc.-16	31-déc.-15	Variation
Charges à refacturer aux locataires	415	502	87
Créances clients	2 447	5 046	2 599
Dépréciations	0	-12	-12
<b>Total net clients débiteurs</b>	<b>2 862</b>	<b>5 536</b>	<b>2 674</b>

Les créances clients comprennent principalement des quittancements non exigibles au 31 décembre 2016 (2,4 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 -11,4 M€ s'explique principalement par les variations suivantes :

• Créances fiscales	- 15,7 M€
• Avances et acomptes	+ 2,5 M€
• Autres dettes	- 1,4 M€
• Créances clients	+ 2,5 M€
• Autres créances	- 1,0 M€

### 3.2.6.6. Créances fiscales et autres créances

K€	31-déc.-16	31-déc.-15	Variation
Créances fiscales (IS)	18 934	3 102	15 832
Autres créances	3 451	2 118	1 333
Créances sur cessions	0	0	0
Comptes courants	1	0	1
<b>Total créances fiscales et autres créances</b>	<b>22 386</b>	<b>5 220</b>	<b>17 166</b>

Les créances fiscales et autres créances s'élèvent à 22 M€ et sont essentiellement constituées de TVA pour 13,7 M€, (contre 2,7 M€ au 31 décembre 2015) et de 5,2 M€ de créances fiscales liés aux redressements fiscaux payés sur l'exercice mais contestés.

### 3.2.6.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-16	31-déc.-15
Titres monétaires disponibles à la vente	411	1 410
Disponibilités bancaires	37 871	24 595
<b>Trésorerie brute</b>	<b>38 282</b>	<b>26 005</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Au 31 décembre 2016, 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 2016. 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 2016, le capital social est composé de 74 103 963 actions, au nominal de 4 euros.

Au 31 décembre 2016, 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 :	2 255

L'Assemblée Générale du 10 avril 2016 a approuvé la distribution d'un dividende global de 114,9 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
<b>31-déc.-15</b>		<b>74 103 963</b>	<b>2 661</b>	<b>74 101 302</b>
	Actions propres - contrat de liquidité		-406	
<b>31-déc.-16</b>		<b>74 103 963</b>	<b>2 255</b>	<b>74 101 708</b>

### 3.2.6.9. Etat des dettes

K€	31-déc.-15	Augmentation	Diminution	Variation	31-déc.-16
Emprunts bancaires	1 056 234	435 552	-605 482	0	886 304
Emprunt obligataire	439 976	0	-50 807	0	389 169
Autres emprunts et dettes assimilées (1)	17 230	38 450	-4 482	0	51 198
<b>Sous-total Emprunts (portant intérêts)</b>	<b>1 513 440</b>	<b>474 002</b>	<b>-660 771</b>	<b>0</b>	<b>1 326 671</b>
Intérêts courus	4 097	4 321	-4 095	0	4 323
Etalement des frais sur emprunts	-19 107	5 842	-2 266	0	-15 531
Banques créditrices	18 614	0	0	-15 464	3 150
<b>Total Emprunts (LT / CT)</b>	<b>1 517 044</b>	<b>484 165</b>	<b>-667 132</b>	<b>-15 464</b>	<b>1 318 613</b>
dont Long Terme	1 484 327	149 028	-271 753	-88 499	1 273 103
dont Court Terme	32 717	335 137	-395 379	73 035	45 510
<b>Valorisation des instruments financiers</b>	<b>109 146</b>			<b>-28 330</b>	<b>80 816</b>
dont Actif	-9 168			1 645	-7 523
dont Passif	118 314			-29 975	88 339
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>1 626 190</b>	<b>484 165</b>	<b>-667 132</b>	<b>-43 794</b>	<b>1 399 429</b>

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats (IG) auprès des actionnaires autres que Foncière des Murs. L'augmentation sur l'exercice 2016 (+38,5 M€) provient notamment de la SAS Samoëns pour 15,5 M€ et de l'OPCI Foncière B2 Hotel Invest pour 22,9 M€ (emprunts contractés par les partenaires). 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 2016 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 186 M€.

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (471,7 M€) correspond à la colonne « Augmentation des Emprunts » portants intérêts (+474 M€) minorée des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-2,3 M€).

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-660,8 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portants intérêts.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.2.6.9.1. Emprunts bancaires

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Foncière des Murs s'élève au 31 décembre 2016 à 2,73% (contre 3,32% au 31 décembre 2015).

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.-2016	Encours dette 31 déc.-2016	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Murs d'exploitation	447 M€ (2013)	605 386	263 537	25/10/13	447 000	31/01/23
	350 M€ (2013)	371 317	112 295	15/07/13	350 000	31/07/22
	255 M€ (2012) - Obligation Sécurisée	435 165	189 169	14/11/12	255 000	16/11/21
	235 M€ (2013) - OPCI B2 HI (B&B)	563 160	235 000	20/12/13	235 000	20/12/18
	<b>&gt; 100 M€</b>	<b>1 975 027</b>	<b>800 002</b>			
	<b>&lt; 100 M€</b>	<b>666 276</b>	<b>275 471</b>			
<b>TOTAL GAGE</b>		<b>2 641 303 <sup>(1)</sup></b>	<b>1 075 473</b>			
Murs d'exploitation	200 M€ (2015) - Placement Privé	491 287	200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
<b>TOTAL LIBRE</b>		<b>491 287</b>	<b>200 000</b>			
<b>Total général</b>		<b>3 132 590</b>	<b>1 275 473</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 84,3% du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir et par type de taux :

en K€	Encours au 31 déc.-16	Échéance à - 1 an	Encours au 31 déc.-17	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 déc.-21	Échéance + 5 ans
<b>Dettes Financières à taux fixe</b>	<b>460 367</b>	<b>0</b>	<b>460 367</b>	<b>227 595</b>	<b>232 771</b>	<b>232 771</b>
Emprunts bancaires	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>
Obligations	389 169	0	389 169	189 169	200 000	200 000
<b>Total dettes représentées par des titres</b>	<b>389 169</b>	<b>0</b>	<b>389 169</b>	<b>-189 169</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Autres emprunts et dettes assimilées</b>	<b>51 197</b>	<b>0</b>	<b>51 197</b>	<b>18 426</b>	<b>32 771</b>	<b>32 771</b>
<b>Dettes Financières à taux variable</b>	<b>866 304</b>	<b>41 041</b>	<b>825 263</b>	<b>305 753</b>	<b>519 510</b>	<b>519 510</b>
Emprunts bancaires	866 304	41 041	825 263	305 753	519 510	519 510
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>866 304</b>	<b>41 041</b>	<b>825 263</b>	<b>305 753</b>	<b>519 510</b>	<b>519 510</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>1 326 671</b>	<b>41 041</b>	<b>1 285 630</b>	<b>533 348</b>	<b>752 282</b>	<b>752 282</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€)	66	0
Montant nominal après remboursement partiel (en M€)	189	200
Nominal d'une obligation (en euros)	200 000	200 000
Nominale d'une obligation après remboursement partiel (en euros)	148 368 (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 2016, la valeur nominale d'une obligation passe de 188 235 à 148 368 euros.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 31 décembre 2016, s'élève à 405,1M€ (la valeur au bilan consolidé au 31 décembre 2016 est de 389,2 M€).

L'impact de la réévaluation du taux sans risque des emprunts à taux fixe s'élève au 31 décembre 2016 à - 15,9 M€.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.2.6.9.3. Instruments dérivés

La variation positive de juste valeur des actifs des instruments dérivés impacte le compte de résultat et s'analyse comme suit :

K€	31-déc.-15 Net	Variation méthode d'intégration	Souffertes de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-16 Net
Instruments financiers	-109 146	0	40 255	-11 922	-3	-80 816
<b>Total</b>	<b>-109 146</b>	<b>0</b>	<b>40 255</b>	<b>-11 922</b>	<b>-3</b>	<b>-80 816</b>
				<b>Dont</b>	<b>IFT Passif</b>	<b>88 339</b>
					<b>IFT Actif</b>	<b>7 523</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 1,6 M€ au 31 décembre 2016 contre 3,6 M€ au 31 décembre 2015.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (- 25,9M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (-11,9 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (37,7 M€).

La ligne Autres Flux sur opérations de financement du TFT (-40,1 M€) inclue notamment les décaissements liés aux soultes 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.-16
<b>Couverture Ferme</b>				
SWAP payeur fixe	72 717	247 869	558 634	<b>879 221</b>
SWAP receveur fixe	100 000	5 000	134 000	<b>239 000</b>
<b>Couverture Optionnelle</b>				
Achat sw aption payeur fixe	-50 000		50 000	<b>0</b>
Vente sw aption emprunteur fixe	-50 000	-75 000	125 000	<b>0</b>
Achat de CAP	239 350	17 530	134 920	<b>391 800</b>
Achat de FLOOR		75 000		<b>75 000</b>
Vente de FLOOR	-10 000		10 000	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>302 067</b>	<b>270 399</b>	<b>1 012 554</b>	<b>1 585 021</b>

#### Encours au 31 décembre 2016

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	460 367	866 304
Banques créditrices		3 150
Trésorerie	38 282	
<b>Passifs financiers nets avant couverture</b>	<b>498 649</b>	<b>869 453</b>
Couverture ferme : Sw aps	640 221	-640 221
Couverture optionnelle : Caps	391 800	-391 800
Couverture optionnelle : Floor	-75 000	75 000
<b>Total couverture</b>	<b>957 021</b>	<b>-957 021</b>
<b>Passifs financiers nets après couverture</b>	<b>1 455 670</b>	<b>-87 568</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.

### 3.2.6.9.4. Covenants bancaires

Les dettes de Foncière des Murs sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés qui, en cas de non respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipé de la dette :

- ratio dette par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du groupe, hors disponibilités, et l'endettement net.
- ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé, en divisant le résultat opérationnel courant avant cession des actifs de placement retraités 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 2016.

## 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.

### 3.2.6.9.5. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

#### Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

Catégories selon IAS 39	Poste concerné dans l'état de situation financière	31-déc.-16 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	63 945	63 945			63 945
Prêts & Créances	Créances clients	2 862	2 862			2 862
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	7 523		0	7 523	7 523
Actifs en juste valeur	Equivalents de trésorerie (VMP)	411			411	411
<b>Total Actifs Financiers</b>		<b>74 741</b>	<b>66 807</b>	<b>0</b>	<b>7 934</b>	<b>74 741</b>
Dettes au coût amorti	Dettes financières	1 326 671	1 326 671			1 342 583
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	88 339		0	88 339	88 339
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	148	148			148
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	7 188	7 188			7 188
<b>Total Passifs Financiers</b>		<b>1 422 346</b>	<b>1 334 007</b>	<b>0</b>	<b>88 339</b>	<b>1 438 258</b>

<sup>(1)</sup> L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de 15 912 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		7 523		7 523
<b>Total Actifs financiers</b>	0	7 523	0	7 523
Dérivés à la juste valeur par résultat		88 339		88 339
<b>Total Passifs financiers</b>	0	88 339	0	88 339

### 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.-16	31-déc.-15	Variation en K€	Var %	Variation périmètre constant %
Hôtellerie	143 920	151 474	-7 554	-5,0%	-3,3%
Commerces d'exploitation	36 934	36 935	-1	0,0%	0,1%
Santé	0	15 155	-15 155	n.a.	n.a.
<b>Total Loyers</b>	<b>180 854</b>	<b>203 564</b>	<b>-22 710</b>	<b>-11,2%</b>	<b>-2,6%</b>

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (exemple : 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 65,5 M€ (contre 81,7 M€ au 31 décembre 2015).
- aux hôtels clubs de vacances en Belgique et au Portugal pour 17,8 M€ (contre 17,2 M€ au 31 décembre 2015).
- aux hôtels exploités par B&B en France, en Allemagne et en Espagne pour 55,2 M€ (contre 47,2 M€ au 31 décembre 2015).
- à l'hôtel NH Amsterdam Centre pour 3,3 M€ (contre 3,3 M€ au 31 décembre 2015).
- aux hôtels Motel One en Allemagne pour 2,3 M€ (contre 2,1 M€ au 31 décembre 2015).

La variation du chiffre d'affaires sur la période (-7,6 M€) s'explique principalement par :

- l'impact de la baisse du chiffre d'affaires AccorHotels au 31 décembre 2016 de -4,1 M€.
- l'impact des cessions des hôtels AccorHotels pour -11,9 M€.
- l'impact des acquisitions B&B en France, en Allemagne et en Espagne, des Motel One en Allemagne pour + 5 M€.
- l'impact des livraisons des développements B&B en France et en Allemagne pour + 3,1 M€.
- l'impact de l'indexation sur les Sunparks en Belgique pour +0,2 M€.

La variation du chiffre d'affaires des hôtels AccorHotels est de -7,3% à périmètre constant.

##### Activité Commerces d'exploitation

Le chiffre d'affaires est composé :

- des loyers des restaurants Quick pour 16,9 M€ (contre 16,8 M€ au 31 décembre 2015).
- des loyers des jardineries Jardiland pour 13,4 M€ (contre 13,5 M€ au 31 décembre 2015).
- des loyers des restaurants Courtepaille pour 6,6 M€ (contre 6,6 M€ au 31 décembre 2015).

##### Activité abandonnée

La variation du chiffre d'affaires sur la période (-15 M€) s'explique par la cession de tout le portefeuille santé qui a été reclassé en activité abandonnée.

##### 3.2.7.1.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-16	31-déc.-15	Variation en %
Loyers	180 854	203 564	-6,4%
Charges locatives non récupérées	0	-225	-90,2%
Charges sur Immeubles	-2 203	-2 589	-7,9%
Charges nettes des créances irrécouvrables	16	-35	0,0%
<b>Loyers Nets</b>	<b>178 667</b>	<b>200 715</b>	<b>-6,3%</b>
<b>Taux charges immobilières</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-1,4%</b>	

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de property management pour 2,2 M€ contre 2,5 M€ au 31 décembre 2015.

##### 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.-16	31-déc.-15	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	4 335	2 807	54,4%
Frais liés à l'activité	-1 509	-1 403	7,6%
Frais de structure	-11 565	-10 859	6,5%
Frais de développement	-156	-504	-69,0%
<b>Total Coûts de Fonctionnements Nets</b>	<b>-8 895</b>	<b>-9 959</b>	<b>-10,7%</b>

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d'asset management facturés aux sociétés mises en équivalence pour 1,9 M€ (contre 2,3 M€ au 31 décembre 2015). En 2016, une commission d'apporteur d'affaire de 2 M€ a été enregistrée chez Foncière des Murs pour l'acquisition, le 1<sup>er</sup> août 2016, d'un portefeuille d'hôtels (gérés en murs et fonds) situés en Allemagne.

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertises sur immeubles pour 0,7 M€ (contre 0,8 M€ au 31 décembre 2015), et de frais d'asset management pour 0,7 M€ (contre 0,4 M€ au 31 décembre 2015).

Les frais de structure sont principalement composés :

- des frais de réseau Foncière des Régions pour 4,3 M€ (contre 4,4 M€ au 31 décembre 2015)
- des coûts de personnel pour 2,2 M€ (contre 1,9 M€ au 31 décembre 2015)
- des honoraires de gérance facturés par FDM Gestion pour 1,1 M€ (contre 1,1 M€ au 31 décembre 2015)
- du dividende précipitaire versé à FDM Gestion pour 0,5 M€, identique à 2015
- des honoraires et frais des Commissaires aux comptes pour 0,6 M€ (contre 0,6 M€ au 31 décembre 2015)
- des honoraires de conseils pour 0,7 M€ (contre 0,3 M€ au 31 décembre 2015)
- des impôts et taxes corporate pour 1,4 M€ (contre 1,2 M€ au 31 décembre 2015)
- des coûts des locaux et de fonctionnement pour 0,6 M€ (contre 0,6 M€ au 31 décembre 2015).

### 3.2.7.2. Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-16	31-déc.-15
Hôtellerie	47 182	105 233
Commerces d'exploitation	-9 520	-16 045
Santé	0	4 002
<b>Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles</b>	<b>37 662</b>	<b>93 190</b>

### 3.2.7.3. Coût de l'endettement net

K€	31-déc.-16	31-déc.-15	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	2 264	773	1 491	192,9%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-27 963	-31 393	3 430	-10,9%
Charges nettes sur SWAP	-17 464	-18 529	1 065	-5,7%
<b>Coût de l'endettement Net</b>	<b>-43 163</b>	<b>-49 149</b>	<b>5 986</b>	<b>-12,2%</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.-16	31-déc.-15	Variation en k€	Variation en %
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-43 163</b>	<b>-49 149</b>	<b>5 986</b>	<b>-12,2%</b>
Variations positives de juste valeur des instruments financiers	1 093	9 153	-8 060	n.a.
Variations négatives de juste valeur des instruments financiers	-12 906	-359	-12 547	n.a.
<b>Variation de juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-11 813</b>	<b>8 794</b>	<b>-20 607</b>	<b>-234,3%</b>
Produits financiers d'actualisation	2 114	0	2 114	n.a.
Charges financières d'actualisation	-111	-31	-80	n.a.
<b>Actualisation</b>	<b>2 003</b>	<b>-31</b>	<b>2 034</b>	<b>n.a.</b>
<b>Effets actualisations et variations de juste valeur</b>	<b>-9 810</b>	<b>8 763</b>	<b>-18 573</b>	<b>-212,8%</b>
Charges nettes des provisions financières et autres	-6 181	-8 413	2 232	-26,5%
<b>Total du Résultat Financier</b>	<b>-59 154</b>	<b>-48 799</b>	<b>-10 355</b>	<b>21,4%</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

La baisse des taux a généré une baisse de la juste valeur des instruments financiers de -12 M€ entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016. La ligne « Autres produits et charges calculés » du Tableau de Flux de Trésorerie, de 3,8 M€, est principalement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (-5,8 M€) et de la reprise d'actualisation des options sur les hôtels NH (+ 2M€).

### 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	0	0	0	34,43%
Belgique	-1 265	-3 833	-5 098	33,99%
Luxembourg	-70	324	254	30,00%
Pays-Bas	-421	-6 206	-6 627	25,00%
Portugal	-257	-1 283	-1 540	23,00%
Allemagne	-685	-6 208	-6 893	15,83%
Espagne	12	-122	-110	25,00%
<b>Total</b>	<b>-2 686</b>	<b>-17 328</b>	<b>-20 014</b>	

#### 3.2.7.5.2. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence et avant écart d'acquisition relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

	Fce SIIC	Fce Droit commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-16
<b>Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>146 744</b>	<b>-146</b>	<b>66 855</b>	<b>213 453</b>
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20 014</b>	<b>-20 014</b>

TABLEAU DE LA PREUVE D'IMPOT 2016

	Fce Droit commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-16
<b>Résultat net avant impôt</b>			<b>217 119</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence			3 666
Ecart d'acquisition			0
<b>Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence et avant écart d'acquisition</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>213 453</b>
- dont sociétés SIIC/SIIQ			146 744
- dont sociétés soumises à l'impôt	-146	66 855	66 709
<b>Impôt théorique à 34,43%</b>	<b>(a)</b>	<b>50</b>	<b>-23 970</b>
Effet des différentiels de taux		0	9 785
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		0	-53
Effet des différences permanentes		-59	-1 423
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		12	12
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		-3	-753
<b>Total effets fiscaux de l'exercice</b>	<b>(b)</b>	<b>-50</b>	<b>7 568</b>
<b>Impôts non liés à l'exercice (1)</b>	<b>(c)</b>	<b>0</b>	<b>-4 612</b>
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>(a)+(b)+(c)</b>	<b>0</b>	<b>-20 014</b>
Taux effectif global d'impôt	N.S.	29,94%	30,00%

### 3.2.8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

#### 3.2.8.1. Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2016 des sociétés consolidées par intégration globale, s'élève à 16 personnes, situées exclusivement en France.

L'effectif moyen au 31 décembre 2016 est de 14,25 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-16	31-déc-15
<b>Résultat net part du groupe (en K€)</b>	<b>188 724</b>	<b>204 348</b>
Nombre d'actions à l'ouverture	74 103 963	74 103 963
Nombre d'actions à la clôture	74 103 963	74 103 963
Nombre moyen d'actions auto détenues	1 644	2 471
<b>Nombre moyen d'actions non dilué</b>	<b>74 102 319</b>	<b>74 101 492</b>
<b>Nombre moyen d'actions dilué</b>	<b>74 102 319</b>	<b>74 101 492</b>
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué</b>	<b>2,55 €</b>	<b>2,76 €</b>
<b>Résultat net part du groupe par action dilué</b>	<b>2,55 €</b>	<b>2,76 €</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. 16	31-déc. 15
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>146,4</b>	<b>40,6</b>
Engagements de prise de participations (1)		138,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (2)	2017-2018	8,4	40,6
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>1 075,4</b>	<b>1 296,2</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées) (3)		1 075,4	1 296,2
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>596,1</b>	<b>430,6</b>
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>572,2</b>	<b>17,0</b>
- Travaux restant à engager immeubles en développement (4)		110,5	15,8
- Engagement d'acquisition (1)		421,7	0,0
- Engagement d'indemnités sur projet d'acquisition/travaux		0,0	1,2
- Cautions bancaires et autres garanties données		40,0	0,0
<b>Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>11,4</b>	<b>44,2</b>
- Travaux restant à engager immeubles de placement (5)		11,4	44,2
<b>Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>12,5</b>	<b>369,5</b>
Promesses de ventes d'actifs données		12,5	369,5

- (1) Foncière des Murs s'est engagé auprès de Merlin Properties à acquérir un portefeuille de 19 hôtels situés principalement à Barcelone, Madrid. Cette acquisition sera réalisée au travers d'acquisition de sociétés et d'actifs en direct.  
Foncière des Murs s'est engagé auprès de la société LHI à acquérir 5 hôtels NH en 2017-2018 pour lesquels un acompte de 54,5 M€ a été versé en 2016.
- (2) 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 8,4 M€.
- (3) Les emprunts auprès des établissements bancaires (hors concours bancaires courants) et l'emprunt obligataire (hors placement privé) sont assortis de garanties financières.

(4) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement (2016)

M€	Montant des travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
B&B Berlin	10,8	3,4	7,4	T1-2017
Meininger Munich	29,3	16,1	13,2	2017
Club Med Samoens	97,0	57,1	39,9	T4-2017
Meininger Porte de Vincennes	44,5	17,1	27,4	T1-2019
B&B Nanterre	11,0	7,7	3,3	
B&B Châtenay-Malabry	8,6	1,9	6,8	T4-2017
B&B Lyon Berthelot	8,7	2,8	5,9	
B&B Lyon Bagnolet	7,5	0,9	6,6	
<b>Total Général</b>	<b>217,5</b>	<b>106,9</b>	<b>110,5</b>	

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

(5) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement (2016)

M€	Montant des travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels AccorHotels	10,4	0,0	10,4	2017-2019
Jardiland **	1,0	0,0	1,0	
<b>Total Général</b>	<b>11,4</b>	<b>0,0</b>	<b>11,4</b>	

\* Le montant des travaux signé fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière

\*\* Dans la perspective d'une vente du portefeuille Jardiland, en fonction du prix de vente, un financement complémentaire de travaux (maximum 2 M€) sera versé.

### 3.2.8.3.2. Engagements donnés (sociétés MEE)

Les informations au 31 décembre 2016 sont présentées pour la quote-part appartenant au groupe.

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 16	31-déc. 15
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>25,5</b>	<b>73,8</b>
Engagements de prise de participations		8,4	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (1)		17,1	40,6
Engagements de conservation (article 210 E)	2 016	0,0	33,2
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>104,7</b>	<b>0,0</b>
Garanties financières données		104,7	0,0
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>19,8</b>	<b>17,4</b>
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>13,8</b>	<b>11,4</b>
- Travaux restant à engager immeubles en développement (2)		6,2	11,4
- Clause de "claw back"		7,6	0,0
<b>Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
- Levée d'option de crédit-bail	2017-2018	6,0	6,0
<b>Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

(1) Foncière des Murs s'est engagée à participer au financement des acquisitions à réaliser par sa filiale FdM Management (société mise en équivalence), par voie de souscription à l'emprunt obligataire pour un montant maximum de 17,1 M€.

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement (2016)

M€	Montant des travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Motel One porte Dorée -VEFA VINCI	17,9	11,7	6,2	T4-2017
<b>Total Général</b>	<b>17,9</b>	<b>11,7</b>	<b>6,2</b>	

### 3.2.8.3.3. Engagements reçus (sociétés IG)

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc-16	31-déc. 15
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>40,6</b>
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	40,6
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>196,8</b>	<b>62,0</b>
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		196,8	62,0
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>2 021,7</b>	<b>742,3</b>
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité "loyers à percevoir"		1 034,0	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		242,0	311,6
Promesses de vente d'actifs reçus		12,5	369,5
Travaux restant à engager (immobilisations) (4+5)		173,5	60,0
Engagement d'acquisition (immobilisations) (1)		559,7	1,2

(4+5) Voir détail dans les tableaux du 3.2.8.1.1.

(1) Cf. renvoi présent dans le paragraphe 3.2.8.1.1.

### 3.2.8.3.4. Engagements reçus (sociétés MEE)

Les informations au 31 décembre 2016 sont présentées pour la quote-part appartenant au groupe.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 16	31-déc. 15
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>25,6</b>	<b>40,6</b>
Engagements reçus des opérations spécifiques		25,6	40,6
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>49,1</b>	<b>54,6</b>
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité (6)		8,8	8,8
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		34,1	34,5
Travaux restant à engager (immobilisations)		6,2	11,4

(6) Il s'agit des revenus minimums garantis sur les actifs Pullman Charles De Gaulle 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

TYPLOGIE DES BAUX	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Allemagne	Hôtel NH
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	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	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans
Clauses d'indexation	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)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation des pays (CPI)
Durée	12 ans fermes	20 ans fermes	20 ans fermes

TYPLOGIE DES BAUX	Hôtels Motel One	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Espagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges	Deux extensions possibles de 5 ans, à la main du preneur.	Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire.
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)	100% du CPI allemand	100% du CPI espagnol
Durée	20 ans fermes	20 ans fermes	15 ans fermes

### Paievements 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	B&B Espagne	Hôtel NH	Motel One	Restaurants Courtepaille	Restaurants Quick	Jardineries Jardiland	Total
à moins d'1 an	3 972	14 201	2 438	19 754	7 797	7 691	724	3 325	2 074	6 582	16 928	13 341	98 982
entre 1 à 5 ans *	20 809	74 386	12 770	45 331	40 842	40 288	3 793	17 419	10 863	5 370	88 675	69 886	430 669
à plus 5 ans *	33 888	46 042	11 206	8 286	92 432	90 387	6 973	45 362	30 040	0	51 793	88 378	504 786
<b>TOTAL</b>	<b>58 669</b>	<b>134 629</b>	<b>26 415</b>	<b>73 370</b>	<b>141 071</b>	<b>138 366</b>	<b>11 490</b>	<b>66 106</b>	<b>42 977</b>	<b>11 953</b>	<b>157 397</b>	<b>171 606</b>	<b>1 034 437</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.

Détail des transactions avec les parties liées (en k€) :

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
FDM Gestion	Gérant	-1 614			Rémunération de la gérance
FDR Property	Prestataire Groupe	-2 363			Honoraires Property
Foncière des Régions	Prestataire Groupe	-3 915			Frais de réseau
GFR Kleber	Prestataire Groupe	-193			Location des locaux
Foncière des Régions SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-200			Prestations conseil et convention de gestion
FDM Management	Sociétés MEE	2 406	1 675	60 791	Convention assistance, Prêt Hope
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia	Sociétés MEE	2 271	304	6 886	Honoraires Asset, Property, Prêts
SCI Porte Dorée	Sociétés MEE	72	3	4 742	Honoraires, Prêts

### 3.2.8.5. Rémunérations des dirigeants

#### 3.2.8.5.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

K€	31-déc.-16	31-déc.-15
<b>Administrateurs</b>	45	51
<b>Jetons de présence</b>	45	51

Au 31 décembre 2016, il a été versé 45 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 2016 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 2016, il a été versé 500 k€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, FDM Gestion. Au 31 décembre 2016, le dividende précipitaire à payer a été comptabilisé en dette en contrepartie d'une charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende précipitaire doit être traité comme une commission de gestion.

### 3.2.8.6. Honoraires de Commissariat aux comptes

k€	Mazars				Ernst & Young et autres				PriceWaterHouseCoopers			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>Commissariat aux compte, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>	<b>435</b>	<b>379</b>	<b>32%</b>	<b>44%</b>	<b>878</b>	<b>425</b>	<b>64%</b>	<b>49%</b>	<b>52</b>	<b>64</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>
Emetteur	117	130	50%	50%	Variation 130	Variation 130	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	244	221	79%	76%	64	68	21%	24%				
Filiales mises en équivalence	74	28	9%	9%	697	227	85%		52	64	6%	20%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaires aux comptes</b>	<b>0</b>	<b>10</b>		<b>50%</b>	<b>0</b>	<b>10</b>		<b>50%</b>				
Emetteur		10		50%		10		50%				
<b>Sous-total</b>	<b>435</b>	<b>389</b>	<b>32%</b>	<b>44%</b>	<b>878</b>	<b>435</b>	<b>64%</b>	<b>49%</b>	<b>52</b>	<b>64</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales (juridique, fiscal, social)</b>	<b>506</b>		<b>76%</b>		<b>180</b>	<b>278</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>				
Emetteur					18	16	100%	100%				
Filiales intégrées globalement	6		100%									
Filiales mises en équivalence	500		78%		162	262	22%	100%				
<b>Total</b>	<b>941</b>	<b>389</b>	<b>46%</b>	<b>33%</b>	<b>1 058</b>	<b>713</b>	<b>51%</b>	<b>61%</b>	<b>52</b>	<b>64</b>	<b>3%</b>	<b>5%</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

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

31/12/2015 - 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>

31/12/2016 - en K€	Hôtellerie		Commerces d'exploitation		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement en exploitation	1 644 436	788 957	566 199	0	2 999 592
Actifs destinés à être cédés	0	14 685	3 000	0	17 685
Immeubles en développement	86 639	26 940	0	0	113 579
<b>TOTAL</b>	<b>1 731 075</b>	<b>830 582</b>	<b>569 199</b>	<b>0</b>	<b>3 130 856</b>

3.2.9.2. Passifs financiers

31/12/2015 - K€	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Corporate	TOTAL
<b>Total emprunts LT portant intérêts</b>	681 348	0	802 979	1 484 327
<b>Total emprunts CT portant intérêts</b>	3 915	0	28 802	32 717
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>685 263</b>	<b>0</b>	<b>831 781</b>	<b>1 517 044</b>

31/12/2016 - K€	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Corporate	TOTAL
<b>Total emprunts LT portant intérêts</b>	831 834	0	441 269	1 273 103
<b>Total emprunts CT portant intérêts</b>	5 407	0	40 103	45 510
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>837 241</b>	<b>0</b>	<b>481 372</b>	<b>1 318 613</b>

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>-8 945</b>	<b>-3 218</b>	<b>-1 178</b>	<b>3 382</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>140 826</b>	<b>33 017</b>	<b>13 707</b>	<b>3 173</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€ - 31/12/2016	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Corporate	Murs et Fonds	Intercos Inter- Secteur	31-déc.-16
Loyers	143 920	36 934	0	0	0	180 854
Charges locatives non récupérées	48	-17	-31	0	0	0
Charges sur Immeubles	-1 614	-673	-3	0	87	-2 203
Charges nettes des créances irrécouvrables	2	3	11	0	0	16
<b>LOYERS NETS</b>	<b>142 356</b>	<b>36 247</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>178 667</b>
Revenus de gestion et d'administration	1 839	0	7 486	0	-4 990	4 335
Frais liés à l'activité	-5 794	-125	-166	0	4 576	-1 509
Frais de structure	-6 600	-3 589	-1 376	0	0	-11 565
Frais de développement	-333	0	-150	0	327	-156
<b>COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-10 888</b>	<b>-3 714</b>	<b>5 794</b>	<b>0</b>	<b>-87</b>	<b>-8 895</b>
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	-16	0	-1	0	0	-17
Variation nette des provisions et autres	190	2	22	0	0	214
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>131 642</b>	<b>32 535</b>	<b>5 792</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>169 969</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	361 500	3 208	0	0	0	364 708
Valeurs de sortie des actifs cédés	-362 075	-3 350	-213	0	0	-365 638
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>-575</b>	<b>-142</b>	<b>-213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-930</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	63 330	4 056	0	0	0	67 386
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-16 148	-13 576	0	0	0	-29 724
<b>RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>47 182</b>	<b>-9 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 662</b>
<b>RESULTAT DE CESSIONS DE TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-24</b>
<b>RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE</b>	<b>-53</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-152</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>178 196</b>	<b>22 873</b>	<b>5 456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>206 525</b>
Résultat des sociétés non consolidées	-286	0	246	0	0	-40
Coût de l'endettement financier net	-21 624	1	-21 540	0	0	-43 163
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-165	0	-11 648	0	0	-11 813
Actualisation des dettes et créances	2 108	6	-111	0	0	2 003
Variation nette des provisions financières et autres	-1 310	0	-4 871	0	0	-6 181
Quote-part de résultat des entreprises associées	6 893	0	0	-3 227	0	3 666
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>163 812</b>	<b>22 880</b>	<b>-32 468</b>	<b>-3 227</b>	<b>0</b>	<b>150 997</b>
Impôts différés	-17 328	0	0	0	0	-17 328
Impôt sur les sociétés	-2 685	0	-1	0	0	-2 686
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>143 799</b>	<b>22 880</b>	<b>-32 469</b>	<b>-3 227</b>	<b>0</b>	<b>130 983</b>
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées						66 122
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>						<b>66 122</b>
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>143 799</b>	<b>22 880</b>	<b>-32 469</b>	<b>-3 227</b>	<b>0</b>	<b>197 105</b>

En conformité avec la norme IFRS 12, les opérations inter-secteurs sont présentées distinctement dans le compte de résultat sectoriel.

A noter qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'activité santé présente au 31 décembre 2015 est qualifiée d'activité abandonnée.

Compte tenu du développement de l'activité portée par FDM Management, un nouveau secteur nommé « Murs et Fonds » est présenté dans l'information sectorielle.

### 3.2.10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- Foncière des Régions, à travers sa filiale Foncière des Murs, a signé un accord d'acquisition d'un portefeuille hôtelier situé en Espagne. Cet accord signé avec le groupe Merlin Properties porte sur 19 hôtels situés principalement à Barcelone et à Madrid et représente un investissement de 542 M€.
- Le 6 février 2017, un protocole a été signé entre Foncière B2HI, Foncière B3HI, Foncière B4HI et B&B afin de prolonger les baux de 12 ans sur 158 actifs et de réaliser des travaux dans le cadre du plan de modernisation lancé par B&B pour un montant de 57,5 M€.

### 3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

#### Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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 » de l'annexe aux comptes consolidés 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 2016.
- La note 3.2.1.6.11 « Instruments dérivés et instruments de couverture » de l'annexe aux comptes consolidés 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. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 21 février 2017

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

## 3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2016

## 3.4.1. BILAN

## Actif

K€	Note	31-déc.-16 Brut	Amortissements & Dépréciations	Net	31-déc.-15 Net
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>3.5.3.1.1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 588</b>
<i>Concessions, brevets, licences, logiciels</i>		0	0	0	0
<i>Fonds commercial <sup>(1)</sup></i>		0	0	0	5 588
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		0	0	0	0
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>3.5.3.1.2</b>	<b>1 018 108</b>	<b>267 085</b>	<b>751 023</b>	<b>1 068 637</b>
<i>Terrains</i>		342 825	3 140	339 685	403 681
<i>Constructions</i>		657 566	263 940	393 626	653 476
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		48	5	43	5
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		17 669	0	17 669	11 475
<i>Avances et acomptes</i>		0	0	0	0
<b>Immobilisations financières :</b>		<b>1 109 381</b>	<b>2 426</b>	<b>1 106 955</b>	<b>864 847</b>
<i>Participations</i>	3.5.3.1.3	474 155	2 426	471 729	309 911
<i>Autres titres immobilisés</i>	3.5.3.1.5	77 957	0	77 957	42 181
<i>Créances rattachées à des participations &amp; Prêts</i>	3.5.3.1.4	557 260	0	557 260	512 734
<i>Dépôts et cautionnements</i>		9	0	9	21
<b>Total I - Actif Immobilisé</b>	<b>3.5.3.1</b>	<b>2 127 489</b>	<b>269 511</b>	<b>1 857 978</b>	<b>1 939 072</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>	<b>3.5.3.2.1</b>	<b>54 698</b>	<b>8 480</b>	<b>46 218</b>	<b>38 827</b>
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		355	0	355	4 474
<i>Comptes courants</i>		44 810	8 480	36 330	32 416
<i>Autres créances</i>		9 533	0	9 533	1 937
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>3.5.3.2.2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>
<b>Disponibilités</b>		<b>869</b>	<b>0</b>	<b>869</b>	<b>1 300</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>3.5.3.2.3</b>	<b>21 280</b>	<b>0</b>	<b>21 280</b>	<b>13 092</b>
<b>Instruments de trésorerie</b>	<b>3.5.3.2.4</b>	<b>2 052</b>	<b>0</b>	<b>2 052</b>	<b>777</b>
<b>Total II - Actif Circulant</b>	<b>3.5.3.2</b>	<b>78 899</b>	<b>8 480</b>	<b>70 419</b>	<b>54 050</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.5.3.2.3	8 901	0	8 901	13 723
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>2 215 289</b>	<b>277 991</b>	<b>1 937 298</b>	<b>2 006 845</b>

(1) Mali de fusion (Conformément au règlement ANC 2015-06, les malis techniques de fusion ont été reclassés dans les postes d'immobilisations des actifs sous-jacents).

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Passif

K€	Note	31-déc.-16	31-déc.-15
<b>Capitaux Propres :</b>		<b>750 175</b>	<b>826 023</b>
Capital [dont versé 296 416 K€]		296 416	296 416
Primes d'émission, de fusion, d'apport		453 759	529 607
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		334 397	39 512
Subvention d'investissement		0	0
Provisions réglementées		4 167	7 686
<b>Total I - capitaux Propres</b>	<b>3.5.3.3</b>	<b>1 118 381</b>	<b>902 863</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		10 183	1 020
Provisions pour charges		123	36
<b>Total II - Provisions pour Risques et Charges</b>	<b>3.5.3.4</b>	<b>10 306</b>	<b>1 056</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières :</b>		<b>765 428</b>	<b>1 065 509</b>
	<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	0	0
	<i>Autres emprunts obligataires</i>	392 472	443 448
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup></i>	326 485	583 850
	<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	46 471	38 211
<b>Avances et acomptes reçus</b>		<b>1</b>	<b>946</b>
<b>Dettes d'exploitation :</b>		<b>2 072</b>	<b>2 051</b>
	<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	858	792
	<i>Dettes fiscales et sociales</i>	1 214	1 259
	<i>Autres dettes d'exploitation</i>	0	0
<b>Dettes diverses :</b>		<b>39 940</b>	<b>34 388</b>
	<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>	37 512	34 378
	<i>Autres dettes diverses</i>	2 428	10
<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>0</b>	<b>32</b>
<b>Instruments de trésorerie</b>	<b>3.5.3.5.7</b>	<b>1 170</b>	<b>0</b>
<b>Total III - Passif Circulant</b>	<b>3.5.3.5</b>	<b>808 611</b>	<b>1 102 926</b>
Ecart de conversion Passif (IV)		0	0
<b>TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)</b>		<b>1 937 298</b>	<b>2 006 845</b>
<sup>(1)</sup> Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		3 137	18 599

## 3.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

K€	Note	31-déc.-16	31-déc.-15
Production vendue [biens et services]		108 704	123 940
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>3.5.4.1.1</b>	<b>108 704</b>	<b>123 940</b>
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	3.5.4.1.2	535	4 077
Autres produits		0	17
<b>Total I - Produits d'exploitation</b>		<b>109 239</b>	<b>128 034</b>
Autres achats et charges externes		11 685	16 945
Impôts, taxes et versement assimilés		9 452	11 436
Salaires et traitements		1 586	1 256
Charges sociales		689	551
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		40 277	48 428
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		2 029	3 256
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		0	0
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		182	8
Autres charges		43	40
<b>Total II - Charges d'exploitation</b>	<b>3.5.4.1.3</b>	<b>65 943</b>	<b>81 920</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>3.5.4.1</b>	<b>43 296</b>	<b>46 114</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	84 307	26 820
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		24 858	21 934
Autres intérêts et produits assimilés		13 793	10 309
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	3.5.4.2.2	221	21 229
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		33	0
<b>Total V - Produits financiers</b>		<b>123 212</b>	<b>80 292</b>
<b>Charges financières :</b>			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		9 068	235
Intérêts et charges assimilées		68 842	93 961
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
<b>Total VI - Charges financières</b>		<b>77 910</b>	<b>94 196</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>3.5.4.2</b>	<b>45 302</b>	<b>-13 904</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		<b>88 597</b>	<b>32 210</b>
<b>Produits exceptionnels :</b>			
Sur opérations de gestion		8	3
Sur opérations en capital		556 295	30 187
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		3 831	2 955
<b>Total VII - Produits exceptionnels</b>		<b>560 134</b>	<b>33 145</b>
<b>Charges exceptionnelles :</b>			
Sur opérations de gestion		22	159
Sur opérations en capital		314 001	25 529
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		312	272
<b>Total VIII - Charges exceptionnelles</b>		<b>314 335</b>	<b>25 960</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>3.5.4.3</b>	<b>245 799</b>	<b>7 185</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	3.5.4.4	0	-117
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>		<b>792 585</b>	<b>241 471</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		<b>458 188</b>	<b>201 959</b>
<b>Bénéfice (+) ou perte (-)</b>		<b>334 397</b>	<b>39 512</b>

## 3.5. ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

### 3.5.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

#### 3.5.1.1. Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements

Le 9 décembre 2016, Foncière des Murs a acquis auprès de MEININGER Hôtel Paris Porte de Vincennes un terrain à bâtir situé à Paris 12<sup>ème</sup>, 31 à 43 boulevard Carnot et 16 avenue Courteline sur lequel sera construit l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes pour un montant de 17 113 k€. L'investissement total sera de 44 529 k€.

Le délai de construction est de 26,5 mois.

#### 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-15
Hôtels AccorHotels (1)	194 375	313 143	118 768	313 143
Maison de retraite Korian (2)	108 903	239 539	130 636	195 064
Jardiland	2 537	3 100	563	3 100
<b>Total</b>	<b>305 815</b>	<b>555 782</b>	<b>249 967</b>	<b>511 307</b>

(1) Foncière des Murs a cédé 31 hôtels exploités par AccorHotels, principalement situés en régions, en date du 22 juin 2016 et 3 hôtels, courant décembre 2016.

(2) Foncière des Murs a cédé 23 maisons de retraite médicalisées (EHPAD) louées au groupe Korian à la société Primovie en date du 29 septembre 2016.

#### 3.5.1.3. Acquisitions de titres de participation

Le 29 mars 2016, la société Murdespagne a été constituée et a pour unique associé Foncière des Murs. Elle détient la société B&B Invest Espagne à 100%. Le 11 avril 2016, Murdespagne a augmenté son capital et Foncière des Murs a souscrit la totalité soit 4 089 k€.

Suite aux augmentations de capital successives de FDM Management du 6 juin 2016, du 12 et du 22 juillet 2016, Foncière des Murs détient désormais 40,70% de sa filiale (valeur des titres de participation : 128 290 k€).

Le 21 septembre 2016, la société Foncière Développement Tourisme a été créée. Elle interviendra dans le cadre d'opérations de développement ou de rénovation lourde dans les zones touristiques en France métropolitaine. Foncière des Murs a souscrit 33 567 k€ libéré à hauteur de 39,70%, soit 13 327 k€. Foncière Développement Tourisme est détenue à hauteur de 50,10% par Foncière des Murs et à 49,90% par la Caisse des Dépôts.

#### 3.5.1.4. Souscription d'obligations

Le 17 juillet 2015, la SAS Financière Hope, filiale de FDM Management, a émis un emprunt obligataire non convertible de 10 320 000 obligations de 10 € de valeur nominale chacune.

Foncière des Murs a souscrit à cet emprunt obligataire à hauteur de 42 000 k€, dont la totalité est libérée au 31 décembre 2016.

Cet emprunt est porteur d'un coupon annuel de 5%.

En date du 12 juillet 2016, la SAS Financière Hope, a augmenté le nominal de cet emprunt obligataire non convertible de 8 410 800 obligations de 10 € de valeur nominale chacune.

Foncière des Murs a souscrit à cette enveloppe complémentaire à hauteur de 34 230 k€, dont 17 115 k€ sont libérés au 31 décembre 2016.

La maturité de cet emprunt est fixée au 31 décembre 2024.

#### 3.5.1.5. 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 17 261 k€, afin d'adapter son profil de couverture aux cessions et refinancements intervenus en 2016.

Au 31 décembre 2015, Foncière des Murs se trouvait en position de sur-couverture. Une provision de 856 k€ avait été constituée. Foncière des Murs reste en position de sur-couverture au 31 décembre 2016, la provision s'élève désormais à 9 905 k€.

#### 3.5.1.6. Restructurations intervenues en 2016

Les mouvements intervenus sur les titres de participation s'expliquent principalement par les opérations de restructurations internes suivantes :

**Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) avec effet rétroactif fiscal**

Filiale concernée	Date de l'opération	Objet de la société
SCI Actifoncier	30/09/2016	la propriété et l'exploitation par bail, la location de tous immeubles bâtis ou non bâtis de tous biens et droits immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisitions, échanges, apports ou autres.

**Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) sans effet rétroactif fiscal**

Filiale concernée	Date de l'opération	Objet de la société
SCI Les Mimosas	31/12/2016	l'acquisition par voie d'apports ou autrement, la vente, la gestion, l'administration et l'exploitation par location, prise à bail sous toute forme, prise en crédit-bail ou tout autre processus de tous immeubles, biens et droits immobiliers, parts et actions de sociétés donnant jouissance à de tels biens, sur toute l'étendue du territoire français. - la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location, sous location, crédit-bail ou autrement de tous biens immobiliers et leur vente notamment en suite d'une levée d'option réalisée dans le cadre de tous crédit-bail. - et généralement toutes opérations propres à favoriser l'accomplissement ou le développement de l'objet ci-dessus et s'y rattachant directement ou indirectement pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

**Dissolutions avec liquidation**

Filiales concernées	Date de l'opération	Objet de la société
SCI Le Chesnay	29/12/2016	l'acquisition, l'administration et la location d'un immeuble à usage principal d'hôtel sis 16, boulevard Saint Antoine LE CHESNAY (78150) et, plus généralement, toutes opérations se rattachant à cet objet, de nature à en faciliter la réalisation pourvu qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale.
SCI Marcq en baroeuil	29/12/2016	l'acquisition, l'administration et la location d'un immeuble à usage principal d'hôtel sis 68 rue Nationale à MARCQ EN BAROEUL (59700), et, plus généralement, toutes opérations se rattachant à cet objet, de nature à en faciliter la réalisation pourvu qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale.

**3.5.1.7. Contrôle fiscal**

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Murs s'exercent, le groupe se trouve exposé à des risques fiscaux.

Foncière des Murs a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2010 et 2011 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2 438 k€. Cette proposition de rectification a été confirmée en avril 2015 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2016. Elle est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2016.

Foncière des Murs a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012, 2013 et 2014, qui a abouti en décembre 2015 à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2 205 k€, sur le même fondement que la proposition de rectification précédente portant sur les exercices 2010 et 2011. Cette proposition de rectification a été confirmée en mai 2016 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours de l'exercice. Elle est toujours contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2016.

**3.5.2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Foncière des Murs est la société mère du groupe Foncière des Murs qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS. Son siège est situé au 30 avenue Kleber – 75 208 PARIS Cedex 16. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 955 515 895. Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Foncière des Murs est consolidée par intégration globale par la société Foncière des Régions située au 18 avenue François Mitterrand - CS 10449 – 57017 METZ Cedex 01. Foncière des Régions est immatriculée au RCS de Metz sous le numéro 364 800 060. Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC n°2014-03 publié par arrêté du 8 septembre 2014 et aux règlements suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques 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

Sur l'exercice 2015, les immobilisations incorporelles étaient constituées des malis techniques dégagés lors des transmissions universelles de patrimoine assimilés à des écarts d'évaluation sur le patrimoine immobilier et à des titres de participations.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Désormais, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- Mali de fusion sur actifs incorporels
- Mali de fusion sur actifs corporels
- Mali de fusion sur actifs financiers
- Mali de fusion sur actif circulants

Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation de ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins value latente entre la valeur d'inventaire et la VNC à la clôture de chaque exercice.

### 3.5.2.2. Immobilisations corporelles

Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de :

- leur coût d'acquisition incluant les frais et droits de mutation liés à l'achat pour les immeubles acquis postérieurement à l'adoption du régime SIIC,
- leur coût de production pour les immeubles en réhabilitation : les travaux réalisés sont comptabilisés en immobilisations en cours au fur et à mesure de la réception des factures fournisseurs puis transférés en construction à la réception des procès verbaux de fin de travaux.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire et en fonction de leur durée probable d'utilisation.

#### Méthodologie retenue

- **Hôtels**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 à 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements	L	10 ans

- **Restaurants Courtepaille**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements extérieurs	L	10 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

- **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

- **Jardineries Jardiland**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	40 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	25 ans
Installations générales et techniques	L	15 ans
Aménagements extérieurs	L	15 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

- **Restaurants Quick**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les durées d'amortissement utilisées sont différentes selon que l'actif est situé en zone urbaine ou en périphérie, selon le détail ci-dessous :

Détail des constructions	Mode	Durée/ zone urbaine	Durée/ périphérie
Gros œuvre	L	60 ans	40 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans	25 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans	15 ans
Aménagements extérieurs	L	-	15 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans	10 ans

### 3.5.2.3. Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail

Lors de la levée de l'option de crédit-bail, le prix de revient fiscal de l'immeuble est déterminé par l'addition :

- du prix d'acquisition de l'immeuble prévu au contrat,
- de la réintégration à opérer dans les bénéfices de l'exercice en cours au moment de la levée d'option,
- du prix d'acquisition du contrat diminué des amortissements dérogatoires antérieurement comptabilisés.

Lorsque les amortissements pratiqués sur la base fiscale sont supérieurs à ceux pratiqués sur la base comptable, il est pratiqué un amortissement dérogatoire correspondant aux constructions, et calculé sur leur durée d'utilisation. Les amortissements dérogatoires constatés avant la levée de l'option sont repris à la clôture d'un exercice dans la mesure où l'amortissement pour dépréciation de l'exercice excède l'annuité fiscalement admise.

Lors de la cession de l'immeuble, les amortissements dérogatoires antérieurement pratiqués sont repris au compte de résultat.

### 3.5.2.4. Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Afin de limiter l'impact des variations conjoncturelles de valeurs d'expertises, les éventuelles dépréciations sont comptabilisées après prise en compte d'un seuil minimal (150 k€), de la durée pendant laquelle la valeur comptable de l'actif est inférieure à sa valeur vénale et de l'appréciation du caractère relatif de la dépréciation. Ainsi, dès que la première des deux conditions suivantes est atteinte, une dépréciation est comptabilisée :

- Si l'écart négatif entre la Valeur d'Expertise et la Valeur Nette Comptable (VNC) est supérieur à 10% de la Valeur Nette Comptable (ce taux est ramené à 6% pour les biens expertisés à plus de 30M€), sous condition de dépassement du seuil de 150 k€,

et/ou

- Si la valeur d'expertise est inférieure à la VNC de façon continue depuis au moins 3 ans, sans condition de pourcentage, et sans condition de dépassement du seuil de 150 k€.

Lorsque naît une provision, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

### 3.5.2.5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus values latentes sur les actifs immobilisés.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

### 3.5.2.6. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- Pas de provisions pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
- 50% du montant de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à six mois d'échéance.
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

### 3.5.2.7. Frais d'augmentation de capital

La société applique la méthode préférentielle en imputant les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes d'émission. Ces frais sont imputés pour leur montant net d'impôt (selon qu'ils correspondent à des opérations afférentes à un secteur taxable ou SIIC).

### 3.5.2.8. Instruments dérivés

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 primes payées ou reçues sur les contrats de Cap et de Floor sont étalées sur la durée des contrats.

Les soultes payées pour annuler les instruments de couverture en cours de vie (sans que l'élément couvert soit annulé) sont étalées sur la durée de vie restante des instruments résiliés.

Lorsque l'élément couvert est annulé et que l'instrument se retrouve en position ouverte isolée (sur-couverture), la soulte payée est directement enregistrée au compte de résultat.

Lorsque l'instrument est en position ouverte isolée et a une valeur négative, une provision pour risque est comptabilisée.

### 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.

### 3.5.2.12. Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt.

### 3.5.2.13. Chiffre d'affaires

Le quittancement est trimestriel d'avance ou à terme échu.

Le chiffre d'affaires de l'exercice correspond au quittancement des loyers sur la période.

Pour les hôtels gérés par le groupe AccorHotels, ce quittancement est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée à chaque clôture.

### 3.5.2.14. Impôts sur les Bénéfices

Foncière des Murs est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC) à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2005. A ce titre, son activité de location immobilière et ses produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés mais ses autres activités éventuelles restent soumises à l'IS.

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.-15	Augmentations		Diminutions			Valeurs brutes au 31-déc.-16
			Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP	Transferts	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>3.5.3.1.1</b>	<b>5 588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 588</b>	<b>0</b>
- Fonds commercial (Droit au bail des Hôtels)		0	0	0	0	0	0	0
- Mali technique		5 588	0	0	0	0	5 588	0
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>3.5.3.1.2</b>	<b>1 427 737</b>	<b>20 485</b>	<b>18 673</b>	<b>435 116</b>	<b>0</b>	<b>13 671</b>	<b>1 018 108</b>
- Terrains		405 896	0	1 020	64 091	0	0	342 825
- Constructions		1 010 358	0	12 651	365 443	0	0	657 566
- Autres immobilisations corporelles		8	0	5 002	4 962	0	0	48
- Immobilisations en cours		11 475	20 485	0	620	0	13 671	17 669
<b>Immobilisations financières</b>		<b>869 163</b>	<b>369 500</b>	<b>586</b>	<b>123 264</b>	<b>6 604</b>	<b>0</b>	<b>1 109 381</b>
- Titres de participations	3.5.3.1.3	314 227	165 952	0	6	6 018	0	474 155
- Prêts	3.5.3.1.4	512 734	166 987	0	122 461	0	0	557 260
- Titres immobilisés	3.5.3.1.5	42 181	36 561	586	785	586	0	77 957
- Autres immobilisations financières		21	0	0	12	0	0	9
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>2 302 488</b>	<b>389 985</b>	<b>19 259</b>	<b>558 380</b>	<b>6 604</b>	<b>19 259</b>	<b>2 127 489</b>

#### 3.5.3.1.1. Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2015, les immobilisations incorporelles correspondaient 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.

Jusqu'au 31 décembre 2015, le mali technique était comptabilisé pour la totalité chez l'absorbante en immobilisations incorporelles dans un sous compte « 207 » sans amortissement.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est désormais susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Les 5 588 k€ ont donc été transférés dans le poste « Autres immobilisations corporelles » pour 5 002 k€, correspondant aux malis techniques sur actifs et dans le poste « Titres immobilisés » pour les malis techniques sur titres pour 586 k€.

### 3.5.3.1.2. Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- A la réalisation des travaux pour les montants suivants :
  - 17 113 k€ : acquisition d'un terrain auprès de MEININGER Paris Porte de Vincennes situé à Paris sur lequel sera construit un hôtel MEININGER. Le 9 décembre 2016, nous avons acquis le terrain et payé la 1ère échéance du Contrat de Promotion Immobilière.
  - 1 006 k€ : VEFA pour le B&B de Torcy
  - 2 533 k€ : travaux Korian
  - - 59k€ : AccorHotels, annulation de charges à payer devenues sans objet
  - - 108 k€ : liés à des charges à payer devenues sans objet.
- A la sortie des immobilisations pour les montants suivants :
  - 292 210 k€ liés à la cession de 34 hôtels
  - 134 207 k€ liés à la cession de 23 maisons de retraite (Korian)
  - 2 859 k€ liés à la cession d'un Jardiland
  - 878 k€ liés à la mise aux rebuts de certains composants
  - 4 962 k€ liés à la sortie des malis techniques sur actifs suite à la cession des Korian le 29 septembre 2016.

### 3.5.3.1.3. Variation des titres de participations

La variation positive des titres de participation s'explique principalement par la participation de Foncière des Murs dans les augmentations de capital de FDM Management, dans la constitution de la société Murdespagne et son augmentation de capital et la création de l'OPCI Foncière Développement Tourisme.

La sortie des titres de participation s'explique par les opérations de restructurations suivantes faites sur l'année 2016.

Sociétés	Valeur des titres ( K€ )
<b>Montant au 31 décembre 2015</b>	<b>314 227</b>
<b>Acquisition de titres et assimilés</b>	
OPCI Foncière Développement Tourisme	33 567
SAS Samoens	6
Murdespagne	3
<b>Augmentation de capital</b>	
FDM Management	128 290
Murdespagne	4 086
<b>Total augmentation de titres</b>	<b>165 952</b>
<b>Cession de titres</b>	
SAS Samoens	6
<b>Total Cession de titres</b>	<b>6</b>
<b>Elimination des titres des filiales tupées et dissoutes</b>	
SCI Marcq en Baroeuil	2082
SCI Le Chesnay	1804
SCI Actifoncier	1668
SCI Mimosas	464
<b>Total diminution liée aux TUP et aux dissolutions avec liquidation</b>	<b>6 018</b>
<b>Montant au 31 décembre 2016</b>	<b>474 155</b>

### 3.5.3.1.4. Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	k€
Prêts aux filiales	538 553
Intérêts courus sur prêts	18 229
Intérêts courus sur sw ap	478
Prêts au personnel	0
<b>Total</b>	<b>557 260</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

k€	Capital restant dû au 31/12/2016	Intérêts courus au 31/12/2016	Capital restant dû au 31/12/2015
Murdelux (1)	266 759	13 365	204 109
SNC Foncière Otello (2)	148 125	514	179 249
B&B Invest Lux 4	45 580	3 377	36 580
OPCI B2 Hotel Invest (3)	34 638	504	16 064
Murdespaigne (4)	7 594	247	0
SAS Iris Holding France	6 745	141	6 745
B&B Invest Lux 3	6 370	1	11 370
B&B Invest Lux 1	6 265	1	9 265
B&B Invest Lux 2	6 050	1	10 050
SCI Porte Dorée	4 663	78	3 200
SNC Hotel 37 René Clair	3 700	0	3 700
MO Lux (5)	2 064	0	19 772
<b>Total</b>	<b>538 553</b>	<b>18 229</b>	<b>500 104</b>

- (1) La principale variation par rapport au 31 décembre 2015 est due à la signature d'un nouveau prêt en date du 1<sup>er</sup> février 2016. Foncière des Murs a procédé indirectement à l'acquisition d'options d'achat d'actifs hôteliers situés en Allemagne dans le but de les exercer et d'acheter les actifs sous-jacents. Le montant global du prêt est fixé à 58 971 k€. La somme de 54 629 k€ a été tirée sur l'année 2016 pour ce prêt. Ce prêt est rémunéré au taux de 5% l'an et est consenti sur une durée de 7 ans. Des tirages complémentaires de 15 500 k€ et de 1 500 k€ ont été faits en 2016 sur le prêt signé en date du 7 juillet 2015. Le prêt signé le 27 septembre 2007 a été remboursé partiellement pour 8 979 k€.
- (2) Suite à la cession des actifs AccorHotels, le prêt signé le 16 novembre 2012 de 5 800 k€ avec Foncière Otello a été remboursé totalement et le 2<sup>ème</sup> prêt a été remboursé partiellement pour 25 324 k€.
- (3) Un nouveau prêt a été signé en date du 11 mars 2016 avec la société B2 Hotel Invest pour un montant maximum de 23 393 k€ et tiré à hauteur de 16 064 k€. La société B2 Hotel Invest, via sa filiale Foncière B4 Hotel Invest détenue à 100%, a procédé à l'acquisition de 11 hôtels B&B situés en France. Ce prêt est rémunéré au taux de 4% l'an et est consenti sur une durée de 7 ans. Un tirage complémentaire sur le prêt signé le 12 novembre 2012 pour 2 510 k€ a été fait en date du 19 octobre 2016.
- (4) Un nouveau prêt a été signé avec Murdespaigne le 12 avril 2016 pour 7 594 k€. Ce prêt est rémunéré au taux de 4,5% l'an et est consenti sur une durée de 7 ans.
- (5) Le prêt consenti à MO Lux en 2015 a été partiellement remboursé pour 17 708 k€ en juillet 2016.

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.

### 3.5.3.1.5. Détail des autres titres immobilisés

K€	31-déc.-15	Augmentation	Diminution	31-déc.-16
<i>Obligations (1)</i>	42 000	34 230	0	76 230
<i>Intérêts courus titres immobilisés</i>	120	1 676	120	1 676
<i>Actions propres (2)</i>	61	655	665	51
<b>Total</b>	<b>42 181</b>	<b>36 561</b>	<b>785</b>	<b>77 957</b>

- (1) La SAS Financière Hope, filiale de FDM Management, a émis un emprunt obligataire non convertible le 17 juillet 2015 par l'émission de 10 320 000 obligations de 10 € de valeur nominale chacune au taux nominal annuel de 5% et à échéance du 31 décembre 2024. Foncière des Murs a souscrit 4 200 000 obligations à 10 € de valeur nominale soit un total de 42 000 k€. Ces obligations sont libérées en totalité au 31 décembre 2015. Elle a augmenté l'enveloppe de cet emprunt obligataire non convertible le 12 juillet 2016 par l'émission de 8 410 800 obligations de 10 € de valeur nominale chacune au taux nominal annuel de 5% et à échéance du 31 décembre 2024. Foncière des Murs a souscrit 3 423 000 obligations à 10 € de valeur nominale soit un total de 34 230 k€, dont 17 115 k€ libérés au 31 décembre 2016.
- (2) Au 31 décembre 2016, la société détenait 2 255 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité soit un montant global de 51 k€.

### Variation des amortissements et dépréciations

Le tableau des amortissements et dépréciations est présenté ci-après :

K€	Note	31-déc.-15	Augmentations		Diminutions		31-déc.-16
			Dotations	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP	
<b>Dépréciation des immobilisations incorporelles</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Concessions, Logiciels		0	0	0	0	0	0
- Fonds commercial		0	0	0	0	0	0
<b>Amort. et dépréciation des immobilisations corporelles</b>		<b>359 100</b>	<b>37 609</b>	<b>0</b>	<b>129 624</b>	<b>0</b>	<b>267 085</b>
- Agencements et Aménagements terrains		0	0	0	0	0	0
- Constructions		355 262	35 517	0	129 269	0	261 510
- Autres immobilisations corporelles	3.5.3.1.6	3	115	0	113	0	5
- Dépréciation / terrains et construction	3.5.3.1.7	3 835	1 977	0	242	0	5 570
<b>Dépréciations immobilisations financières</b>		<b>4 316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>222</b>	<b>1 668</b>	<b>2 426</b>
- Participations	3.5.3.1.8	4 316	0	0	222	1 668	2 426
- Prêt		0	0	0	0	0	0
- Titres immobilisés		0	0	0	0	0	0
- Actions Propres		0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL AMORT. ET DEPRECIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>363 416</b>	<b>37 609</b>	<b>0</b>	<b>129 846</b>	<b>1 668</b>	<b>269 511</b>

### 3.5.3.1.6. Détail des amortissements des autres immobilisations corporelles

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le mali technique doit faire l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est désormais susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents.

Les malis techniques étaient sur les actifs « maisons de retraite » qui ont été cédés le 29 septembre 2016.

### 3.5.3.1.7. 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.-15	Dotations	Reprises	31-déc.-16
Jardiland Albi	327	583	0	910
Jardiland Blois	1 039	0	82	957
Jardiland Chateaudun	320	0	53	267
Jardiland Montceau Mines	218	0	55	163
Quick Roques	1 201	0	52	1 149
Quick Perpignan	0	788	0	788
Quick Pau	730	606	0	1 336
<b>Total</b>	<b>3 835</b>	<b>1 977</b>	<b>242</b>	<b>5 570</b>

### 3.5.3.1.8. 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.-15	Dotations	Reprises	31-déc.-16
Beni Stabili Hotel	2 400	0	0	2 400
SCI Porte Dorée	215	0	215	0
Foncière Manon	33	0	7	26
SCI Actifoncier	1 668	0	1 668	0
<b>Total</b>	<b>4 316</b>	<b>0</b>	<b>1 890</b>	<b>2 426</b>

### 3.5.3.1.9. Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

(K€)	Dépréciations 31-déc.-15	Dotations	Reprises	Dépréciations 31-déc.-16
Beni Stabili Hotel	8 480	0	0	8 480
SCI Actifoncier	115	0	115	0
<b>Dépréciations sur Comptes Courants</b>	<b>8 595</b>	<b>0</b>	<b>115</b>	<b>8 480</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 31/12/2016 de 355 k€ correspond aux créances non encore exigibles.

K€	Montant brut au 31-déc.-16	Part à moins de 1 an	Montant brut au 31-déc.-15
Créances clients et comptes rattachés (1)	355	355	4 474
Comptes courants	44 810	44 810	41 011
Autres créances	9 533	9 533	1 937
<i>Créances diverses</i>	1 100	1 100	1 137
<i>Créances de TVA</i>	3 790	3 790	800
Créances Impôt (2)	4 643	4 643	0
<b>Total</b>	<b>54 698</b>	<b>54 698</b>	<b>47 422</b>
(1) Dont charges récupérables sur les locataires	158	158	291
Dont facture à établir	75	75	635

(2) Foncière des Murs a fait l'objet de 2 vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010-2011 et 2012-2013-2014. Elles ont abouti à 2 propositions de rectification en matière de CVAE pour un total de 4 643 k€. Ces propositions de rectification ont été confirmées à la suite des recours hiérarchiques et sont toujours contestées. Elles ne sont pas provisionnées dans les comptes du 31 décembre 2016.

## 3.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

K€	Valeur brute au 31-déc.-15	Acquisitions	Cessions	Valeur brute au 31-déc.-16
V.M.P.	54	0	54	0
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>0</b>

Les actions SI Participations ont toutes été vendues en 2016. La plus-value s'élève à 33 k€.

## 3.5.3.2.3. Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc.-16	Valeur brute au 31-déc.-15
Charges d'exploitation constatées d'avance:	195	265
<i>s/ Locations</i>	3	47
<i>s/ Charges externes et autres</i>	192	218
Charges financières constatées d'avance :	21 085	12 827
<i>s/ renégociation de soultes</i>	21 085	12 827
<b>Total Charges Constatées d'Avances</b>	<b>21 280</b>	<b>13 092</b>
Charges à répartir	8 901	13 723
<i>s/ Frais d'émission d'emprunts</i>	8 901	13 723
<b>Total</b>	<b>30 181</b>	<b>26 815</b>

## 3.5.3.2.4. Instruments de trésorerie

Ce poste correspond aux primes payées lors de la souscription d'instruments de couverture. Cette prime est étalée au résultat sur la durée de la couverture.

## 3.5.3.2.5. Produits à recevoir

K€	31-déc.-16	31-déc.-15
Autres immobilisations financières ( intérêts courus sur prêts)	20 383	12 750
Clients et comptes rattachés ( facture à établir )	235	635
Autres créances	539	433
<b>Total</b>	<b>21 157</b>	<b>13 818</b>

## 3.5.3.3. Capitaux Propres

Au 31 décembre 2016, 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 2016, la société détient 2 255 actions propres.

K€	31-déc.-15	Augmentation	Diminution			31-déc.-16
		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>	529 607	0	0	75 848	0	453 759
<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 2015</i>	39 512	0	0	39 512	0	0
<i>Résultat de l'exercice 2016</i>		334 397	0	0	0	334 397
<i>Provisions réglementées</i>	7 686	175	3 694	0	0	4 167
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>902 863</b>	<b>334 572</b>	<b>3 694</b>	<b>115 360</b>	<b>0</b>	<b>1 118 381</b>

## Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 8 avril 2016 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.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015	39 512
Primes d'émission	75 848
Report à Nouveau	0
<b>Total à affecter</b>	<b>115 360</b>
Réserve Légale	0
Dividendes mis en paiement	115 360
Report à Nouveau	0
<b>Total affecté</b>	<b>115 360</b>

### Provisions réglementées

Il s'agit des amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail.

#### 3.5.3.4. Provisions pour risques et charges

K€	Note	31-déc.-15	Augmentation		Diminution		31-déc.-16
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
<b>Provisions pour risques</b>	<b>3.5.3.4.1</b>	<b>1 020</b>	<b>0</b>	<b>9 163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 183</b>
<i>Provisions pour surcouverture</i>		856	0	9 049	0	0	9 905
<i>Provisions liées à des participations</i>		164	0	18	0	0	182
<i>Provisions cotisations actions gratuites</i>		0	0	96	0	0	96
<b>Provisions pour charges</b>		<b>36</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123</b>
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	<b>3.5.3.4.2</b>	22	0	46	0	0	68
<i>Médaille du travail</i>		14	0	41	0	0	55
<b>Total</b>		<b>1 056</b>	<b>0</b>	<b>9 250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 306</b>

##### 3.5.3.4.1. Provisions pour risque

Au 31 décembre 2015, Foncière des Murs se trouvait en position de sur-couverture, une provision de 856 k€ avait été constituée. Au 31 décembre 2016, la provision a été ajustée et s'élève à 9 905 k€.

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.-16	31-déc.-15
Taux d'actualisation	1,15%	1,35%
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 )	47,86%	47,82%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	10 % ( 20 ans )	12,17% ( 20 ans )
	10 % ( 30 ans )	12,17% ( 30 ans )
	10 % ( 40 ans )	12,17% ( 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.-16	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.-15
Emprunts Obligataires non convertibles	3.5.3.5.1	392 472	3 303	189 169	200 000	443 448
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.5.3.5.2	326 485	38 385	62 367	225 733	583 850
Emprunts, dettes financières diverses	3.5.3.5.3	46 471	46 471	0	0	38 211
Avances et acomptes		1	1	0	0	946
Fournisseurs et comptes rattachés		858	858	0	0	792
Dettes fiscales et sociales	3.5.3.5.4	1 214	1 214	0	0	1 259
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5.3.5.5	37 512	37 512	0	0	34 378
Autres dettes	3.5.3.5.6	2 428	2 428	0	0	10
Produits constatés d'avance		0	0	0	0	32
Instruments de trésorerie	3.5.3.5.7	1 170	468	702	0	0
<b>Total réalisé</b>		<b>808 611</b>	<b>130 640</b>	<b>252 238</b>	<b>425 733</b>	<b>1 102 926</b>

## 3.5.3.5.1. Emprunts obligataires non convertibles

## Emprunt obligataire

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire sont :

<i>date d'émission</i>	16 novembre 2012
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	255
<i>remboursement partiel</i>	66
<i>valeur nominale après remboursement partiel</i>	189
<i>Taux nominal</i>	2,754%
<i>Date d'échéance</i>	16 novembre 2021

Le solde de l'emprunt obligataire suite aux cessions intervenues en 2016 est de 189 835 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 666 k€ et au capital restant dû pour 189 169 k€.

## Placement privé

Ce placement privé a été souscrit le 29 mai 2015 par Foncière des Murs. Il n'est assorti d'aucune surêté et a comme caractéristiques :

<i>date d'émission</i>	29 mai 2015
<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 2023

Le solde du placement privé est de 202 637 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 2 637 k€ et au capital restant dû pour 200 000 k€.

## 3.5.3.5.2. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Ci-dessous est présenté le tableau de variation de la dette bancaire :

k€	31-déc.-15	Augmentation	Diminution	31-déc.-16
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</i>	565 052	345 000	586 866	323 186
<i>Intérêts courus</i>	200	153	191	162
<i>Concours bancaires</i>	18 598	0	15 461	3 137
<b>Total</b>	<b>583 850</b>	<b>345 153</b>	<b>602 518</b>	<b>326 485</b>

## 3.5.3.5.3. Emprunts et dettes financières diverses

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés de :

- Dépôts de garanties pour 64 k€
- Comptes courants créditeurs pour 46 407 k€ :

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

K€	31-déc.-16	31-déc.-15
Foncière Otello	18 870	9 729
Kempense Meren	6 769	5 707
Hôtel Amsterdam Centre Propco	6 516	4 107
Sunparks Oostduink.	4 907	5 880
Ulysse Belgique	4 363	3 805
Sunparks de Haan	3 568	6 578
B&B Invest Espagne	661	0
Foncière Vielsalm	545	87
Foncière Manon	139	147
SARL Loire	69	45
SCI Le Chesnay	0	526
SCI Marcq en Baroeuil	0	688
FDM Gestion Immobilière	0	477
<b>Total</b>	<b>46 407</b>	<b>37 776</b>

### 3.5.3.5.4. Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

- TVA pour 163 k€
- Personnel – charges à payer pour 340 k€
- Charges sociales/salaires pour 371 k€
- Charges fiscales pour 6 k€
- Etat Impôt à payer (autres que l'IS) pour 334 k€

### 3.5.3.5.5. Dettes sur immobilisations

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

- Souscription au capital de l'OPCI Foncière Développement Tourisme non libérée pour 20 240 k€
- Obligations Financière Hope SAS non libérées pour 17 115 k€
- FNP sur les travaux Quick pour 85 k€
- FNP sur les travaux taux d'effort AccorHotels pour 5 k€
- Fournisseurs Retenue de garantie pour 39 k€
- Fournisseurs d'immobilisation pour 28 k€

### 3.5.3.5.6. Autres dettes

Les autres dettes sont composées de :

- Clients créiteurs pour 19 k€
- Avoirs à établir (chiffre d'affaires variable AccorHotels) pour 2 409 k€

### 3.5.3.5.7. Instruments de trésorerie

Ce poste correspond aux primes reçues sur l'acquisition d'instruments de couverture. Ces primes reçues sont étalées en résultat sur la durée des instruments. Le solde au 31 décembre 2016 s'élève à 1 170 k€.

### 3.5.3.5.8. Covenants bancaires

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013) - valeur nominale REF I	Foncière des Murs	≤ 60%	respecté
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Foncière des Murs	< 60%	respecté
208 M€ (2014) - valeur nominale REF III	Foncière des Murs	< 60%	respecté
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 2016, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés : LTV < 60% (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65%), ICR >200%.

## 3.5.3.5.9. Comptes de charges à payer

K€	31-déc.-16	31-déc.-15
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	3 456	3 661
<i>Factures non parvenues</i>	904	2 332
<i>Autres dettes</i>	2 409	0
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	699	712
<i>Intérêts courus sur concours bancaires courants</i>	10	11
<b>Total</b>	<b>7 478</b>	<b>6 716</b>

## 3.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable 2016 s'établit à + 334 397 k€ contre un bénéfice de 39 512 k€ en 2015.

## 3.5.4.1. Résultat Exploitation

## 3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

k€	31-déc.-16	31-déc.-15
<b>Recettes locatives</b>	<b>89 190</b>	<b>104 764</b>
Loyers du secteur de santé (1)	8 822	13 253
Loyers du secteur hôtellerie (1)	43 436	54 576
Loyers du secteur commerce d'exploitation	36 932	36 935
<b>Prestations de services (2)</b>	<b>19 514</b>	<b>19 176</b>
<b>Total</b>	<b>108 704</b>	<b>123 940</b>

(1) Les loyers des secteurs santé et hôtellerie ont fortement diminué suite aux nombreuses cessions de l'année 2016.

(2) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales.

## 3.5.4.1.2. Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent :

K€	31-déc.-16	31-déc.-15
<b>Reprises provisions pour risques et charges d'exploitations</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles</b>	<b>157</b>	<b>20</b>
<b>Transfert de charges</b>	<b>378</b>	<b>4 057</b>
Frais d'émission d'emprunt	-39	3 822
Charges d'exploitation	405	233
Charges de personnel	12	2
<b>Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges</b>	<b>535</b>	<b>4 077</b>

Le poste transfert de charges est impacté par le transfert en charge à répartir des frais d'émission d'emprunt relatifs aux financements mis en place sur l'exercice et initialement reconnus en charge externe.

## 3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

K€	31-déc.-16	31-déc.-15
Autres achats et charges externes	11 685	16 945
Impôts taxes et versements assimilés	9 452	11 436
Frais de personnel	2 275	1 807
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1)	42 488	51 692
Autres charges d'exploitation	43	40
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>65 943</b>	<b>81 920</b>

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

(1) Détail du poste dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :

K€	31-déc.-16	31-déc.-15
Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles	0	0
Amortissements sur immeubles locatifs	35 380	41 149
Amortissements des malis techniques	114	0
Amortissements des matériels et mobiliers	1	1
Amortissements des charges à répartir	4 782	7 278
<b>Sous-total dotations aux amortissements</b>	<b>40 277</b>	<b>48 428</b>
Dépréciation des comptes clients	0	0
Dépréciation des immobilisations	2 029	3 256
Provisions pour charges	182	8
<b>Sous-total dotations dépréciations et provisions</b>	<b>2 211</b>	<b>3 264</b>
<b>Total</b>	<b>42 488</b>	<b>51 692</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.-16	31-déc.-15
<b>Produits financiers de participations</b>		<b>84 307</b>	<b>26 820</b>
Dividendes reçus des filiales et participations	3.5.4.2.1	84 307	26 820
<b>Prêts et autres produits assimilés</b>		<b>24 858</b>	<b>21 934</b>
Revenus des prêts aux filiales		23 183	21 814
Revenus des autres prêts		1 675	120
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>		<b>13 793</b>	<b>10 309</b>
Revenus placements à terme		0	0
Intérêts des comptes courants groupe		399	228
Produits sur SWAP		7 456	9 920
Autres produits		30	161
Bonis de Fusion	3.5.4.2.2	5 908	0
<b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	3.5.4.2.3	<b>221</b>	<b>21 229</b>
Reprises de provisions R&C financiers		0	20 594
Reprises de provisions / immobilisations financières		221	635
Transferts de charges financières		0	0
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>33</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>123 212</b>	<b>80 292</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>		<b>9 068</b>	<b>235</b>
Provisions pour risques financiers (1)		9 068	21
Provisions sur immobilisations financières		0	214
Autres provisions financières		0	0
<b>Intérêts et charges assimilées</b>		<b>68 842</b>	<b>93 961</b>
Intérêts des emprunts		37 789	44 787
Intérêts des comptes courants groupe		604	353
Soules couverture		27 533	41 694
Intérêts bancaires et opérations de financements		2 780	7 127
Mali de fusion	3.5.4.2.2	136	0
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>		<b>77 910</b>	<b>94 196</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>45 302</b>	<b>-13 904</b>

(1) Dont dotation aux provisions pour risques liée à la provision pour surcouverture pour 9 049 k€.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 3.5.4.2.1. Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

SOCIETES DISTRIBUTRICES (en K€)	Dividendes reçus en 2016	Dividendes reçus en 2015
SNC Foncière Otello	40 867	727
SCI Le Chesnay	16 503	611
OPCI B2 Hotel Invest	11 837	11 531
SCI Marcq en Baroeuil	9 690	1 096
SCI Dahlia	1 449	761
OPCI Iris Invest 2010	1 368	1 381
OPCI Camp invest	1 116	1 116
SCI René clair	894	1 283
SAS Iris holding France	286	324
SNC FDM Gestion Immobilière	258	659
SCI Mimosas	39	0
Foncière Ulysse	0	7 331
<b>Total</b>	<b>84 307</b>	<b>26 820</b>

### 3.5.4.2.2. Détail des bonis et malis de fusion

L'opération de TUP (Transmission Universelle de Patrimoine) de la SCI Mimosas en date du 31 décembre 2016, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2016 a dégagé un boni comptable de 5 908 k€..

La SCI Actifoncier a été tupée en date du 31 décembre 2016, sans effet rétroactif fiscal. Cette opération a dégagé un mali comptable de 136 k€.

### 3.5.4.2.3. Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

K€	31-déc.-16
<b>Transfert de charges financières</b>	<b>0</b>
<i>Intérêts sur emprunts</i>	0
<b>Reprise de provisions</b>	<b>221</b>
<i>Provision pour dépréciation des titres</i>	221
<i>Provision pour surcouverture</i>	0
<b>Total de reprises de provisions et transferts de charges</b>	<b>221</b>

### 3.5.4.3. Résultat Exceptionnel

Produits (K€)	31-déc.-16	31-déc.-15	Charges (K€)	31-déc.-16	31-déc.-15
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>22</b>	<b>159</b>
<i>Produits divers</i>	8	3	<i>Charges diverses</i>	22	159
<b>Produits sur opérations en capital</b>	<b>556 295</b>	<b>30 187</b>	<b>Charges sur opérations en capital</b>	<b>314 001</b>	<b>25 529</b>
<i>Produits sur cessions de constructions (1)</i>	555 782	29 913	<i>Valeur comptable des constructions cédées</i>	305 815	15 456
<i>Immobilisations à titre gratuit</i>	0	0	<i>VNC des sorties de composant</i>	204	1 498
<i>Régularisation créances client</i>	0	0	<i>VNC immobilisations incorporelles (4)</i>	4 848	8 219
<i>Produits sur cessions de titres (2)</i>	8	15	<i>Valeur comptable des titres cédés</i>	11	2
<i>Boni de liquidation (3)</i>	336	0	<i>VNC des titres cédés ( dissolution avec liquidation) (3)</i>	3 077	0
<i>Produits exceptionnels divers</i>	169	259	<i>Charges exceptionnelles</i>	46	354
<b>Reprises sur provisions</b>	<b>3 831</b>	<b>2 955</b>	<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>312</b>	<b>272</b>
<i>Reprise d'amortissements dérogatoires</i>	3 831	2 955	<i>Amortissements dérogatoires</i>	175	253
<i>Provisions pour impôts</i>	0	0	<i>Dotations aux amortissements</i>	137	19
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>560 134</b>	<b>33 145</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>314 335</b>	<b>25 960</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>245 799</b>	<b>7 185</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) Le boni de liquidation correspond aux bonis de partage reçus des sociétés SCI Le Chesnay et SCI Marcq en Baroeuil, dissoutes avec liquidation au 29 décembre 2016. La VNC correspond à la sortie des titres de ces sociétés.

(4) Suite à la cession des actifs Korian, les malis techniques qui ont été affectés en début d'exercice, sont sortis.

## 3.5.4.4. Impôts sur les Bénéfices

Néant

## 3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2016 à 75 356 k€.

## 3.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

## 3.5.5.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 16	31-déc. 15
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>146,4</b>	<b>8,4</b>
Engagements de prise de participations (1)		138,0	0,0
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (2)	2017-2018	8,4	8,4
Engagements de conservation (article 210 E) - Valeur d'expertise des actifs concernés		0,0	0,0
Autres		0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>482,4</b>	<b>805,0</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées) (3)		482,4	805,0
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles (Total A+B+C)</b>		<b>410,0</b>	<b>336,5</b>
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
<b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>393,9</b>	<b>1,0</b>
- Travaux restant à engager immeubles en développement (4)		27,4	1,0
- Engagement d'acquisition (1)		366,5	0,0
<b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>11,4</b>	<b>16,4</b>
- Complément de prix		0,0	0,0
- Levée d'option de crédit-bail		0,0	0,0
- Travaux restant à engager immeubles de placement (5)		11,4	16,4
- Garantie d'honoraires de gestion		0,0	0,0
<b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>4,7</b>	<b>319,1</b>
Garanties locatives sur actifs vendus		0,0	0,0
Promesses de ventes d'actifs données		4,7	319,1

(1) Foncière des Murs s'est engagée auprès de Merlin Properties à acquérir un portefeuille de 19 hôtels situés principalement à Barcelone et Madrid. Cette acquisition s'effectuera au travers d'acquisition de sociétés et d'actifs en direct.

(2) Foncière des Murs s'est engagé à participer à l'augmentation de capital de sa filiale FDM Management à hauteur de 8,4 M€.

(3) Les emprunts auprès des établissements bancaires (hors concours bancaires courants) et l'emprunt obligataire (hors placement privé) sont assortis de garanties financières.

(4) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement (2016)

M€	Montant des travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
MEININGER Porte de Vincennes	44,5	17,1	27,4	T1-2019
<b>Total Murs d'exploitation</b>	<b>44,5</b>	<b>17,1</b>	<b>27,4</b>	

(5) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement (2016)

M€	Montant des travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels AccorHotels	10,4	0,0	10,4	2017-2019
Jardiland**	1,0	0,0	1,0	
<b>Total Murs d'exploitation</b>	<b>11,4</b>	<b>0,0</b>	<b>11,4</b>	

\* Le montant des travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière

\*\*Dans la perspective de la vente du portefeuille Jardiland, en fonction du prix de vente, un financement complémentaire de travaux (maximum 2 M€) sera versé.

### 3.5.5.1.1. Les instruments financiers à terme de type swap

Emprunteur à taux variable, Foncière des Murs est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour limiter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Murs ont fait l'objet de contrat de swap.

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
31/03/2016	31/12/2016	sw ap	SOCIETE GENERALE	0,9230%	50 000	-1 994
16/10/2006	30/12/2021	sw ap	CIC-EST	4,0000%	37 000	-5 343
31/03/2015	31/03/2025	sw ap	HSBC	0,6925%	70 000	431
30/06/2016	31/03/2026	sw ap	BNP	0,3630%	39 000	-138
29/01/2016	31/03/2025	sw ap	CM-CIC	0,7000%	20 000	-625
31/03/2011	30/06/2017	sw ap	NATIXIS	3,8000%	25 000	-515
31/03/2015	31/03/2025	sw ap	LCL	0,6390%	20 000	-524
30/12/2011	31/12/2020	sw ap	CM-CIC	3,6800%	70 000	-3 289
29/12/2006	31/12/2021	sw ap	NATIXIS	4,0000%	67 500	-7 434
31/03/2014	29/12/2023	sw ap	SOCIETE GENERALE	2,0700%	30 000	-4 036
31/03/2014	29/12/2023	sw ap	SOCIETE GENERALE	2,0400%	50 000	-6 620
31/12/2014	30/12/2022	sw ap	CM-CIC	2,7660%	60 000	-9 926
29/01/2016	31/03/2025	sw ap	LCL	0,6950%	35 000	-1 079
31/12/2014	30/12/2022	sw ap	CIC-EST	3,8700%	70 000	-16 279
31/12/2014	31/12/2021	sw ap	LCL	3,8100%	75 000	-14 752
31/12/2014	30/06/2017	sw ap	LCL	4,6300%	100 000	2 476
29/05/2015	29/05/2023	sw ap	HSBC	0,7180%	100 000	3 355
30/06/2015	30/06/2025	sw ap	CM-CIC	1,8850%	50 000	-6 546
<b>Total</b>					<b>968 500</b>	<b>-72 837</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
30/12/2016	28/06/2019	Floor	HSBC	0,5000%	75 000	1 472
31/03/2015	31/03/2022	tunnel - cap	SOCIETE GENERALE	2,0000%	26 000	81
31/12/2007	29/12/2017	tunnel - cap	BNP	4,8500%	200 000	-340
31/03/2015	31/03/2022	tunnel - cap	HSBC	2,0000%	16 000	50
29/12/2017	28/06/2024	Call Sw option	CIC-EST	2,7500%	50 000	5
29/12/2017	28/06/2024	Put Sw option	CIC-EST	1,9000%	50 000	-5 245
28/06/2019	31/12/2026	Put Sw option	HSBC	0,3830%	75 000	-1 184
<b>Total</b>					<b>492 000</b>	<b>-5 162</b>

## 3.5.5.2. Engagements reçus

## 3.5.5.2.1. Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 16	31-déc. 15
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>8,4</b>
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	8,4
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>136,7</b>	<b>60,3</b>
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		136,7	60,3
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>738,5</b>	<b>614,5</b>
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité		0,0	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		190,5	278,0
Promesses de vente d'actifs reçues		4,7	319,1
Travaux restant à engager (immobilisations)		38,8	17,4
Engagement d'acquisition (immobilisations)		504,5	0,0

## 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

	2 016	2 015
<i>Cadres</i>	13	13
<i>Agents de maîtrise</i>	0	0
<b>Total hors apprentis</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<i>Apprentis</i>	0	1
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>14</b>

L'effectif de la société au 31 décembre 2016 s'élève à 16 personnes, dont 16 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 42 k€.

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

Gérant commandité, FDM Gestion a perçu au titre de l'année 2016 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 114 k€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs.

En 2016, Foncière des Murs a versé 500 k€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, FDM Gestion, au titre de l'exercice 2015.

## 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.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées

Postes	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	474 155
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	617 573
Créances clients et comptes rattachés	44 581
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	46 169
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	20 240
Produits de participations	84 309
Autres produits financiers	25 258
Charges financières	-603

3.5.6.5. Crédit-bail immobilier

Il n'y a pas de contrat de location en crédit-bail immobilier en cours en 2016.

3.5.6.6. Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2016  
(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						
en K€											
<b>I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES</b>											
<b>A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>											
<b>1) ACTIVITES IMMOBILIERES</b>											
<b>a) Locative</b>											
SNC Foncière Otello	1	19 770	99,92	33 071	33 071	148 125		17 207	33 497	40 867	
SNC Hôtel René Clair	6 761	4 286	99,99	9 833	9 833	7 575		1 499	205	894	
<b>b) Holding</b>											
SARL Loire	2	68	100,00	86	86	0		0	23	0	
SAS Foncière Ulysse	1 279	5 357	100,00	4 931	4 931	8 951		0	2 729	0	
SARL Foncière Manon	105	50	99,90	265	239	0		0	-9	0	
Murdelux	27 053	738	99,95	28 907	28 907	286 934		0	1 876	0	
Beni Stabill Hôtel	3 000	-13 828	80,00	2 400	0	8 646		0	-23	0	Compte courant provisionnée à hauteur de 8 480 K€
Murdespagne	41	4 057	100,00	4 089	4 089	7 639		0	9	0	
FDM Gestion Immobilière	1	270	99,99	1	1	882		5 275	270	258	
OPCI B2 Hôtel Invest	290 037	4 965	50,20	145 613	145 613	34 638		0	24 451	11 837	
FDM Management	62 161	297 354	40,85	147 872	147 872	0		1 107	-3 233	0	
OPCI Foncière Développement Tourisme	67 000	34	50,10	33 567	33 567	0		0	34	0	
<b>B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>											
<b>1) ACTIVITES IMMOBILIERES</b>											
<b>a) Locative</b>											
SCI Dahlia	6 038	39 624	20,00	12 076	12 076	0		7 151	699	1 449	
SCI Porte Dorée	1 864	6 843	50,00	4 661	4 661	4 664		0	-185	0	
<b>b) Holding</b>											
Iris Holding France	9 582	14 813	19,90	6 588	6 588	6 745		0	-398	286	
Iris Invest 2010	110 869	9 521	19,90	22 624	22 624	0		0	6 853	1 368	
Camp Invest	88 299	6 031	19,90	17 571	17 571	0		0	5 526	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 Etrangères (ensemble)</b>											
<b>B. Participations non reprises au paragraphe 1</b>											
<b>a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)</b>											
<b>b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)</b>											
<b>III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES</b>											
<b>A. Filiales IHI</b>											
a) Filiales Françaises (ensemble)	427 347	332 154		375 239	375 213	200 171	0	25 088	57 967	53 856	
b) Filiales Etrangères (ensemble)	30 094	-9 033		35 396	32 996	303 219	0	0	1 862	0	
<b>B. Participations IHI</b>											
a) Dans les Sociétés Françaises	216 652	76 832		63 520	63 520	11 409	0	7 151	12 495	4 219	
b) Dans les Sociétés Etrangères	0	0		0	0	0	0	0	0	0	

### **3.5.7. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Foncière des Murs a signé un accord d'acquisition d'un portefeuille hôtelier situé en Espagne. Cet accord signé avec le groupe Merlin Properties porte sur 19 hôtels situés principalement à Barcelone et à Madrid et représente un investissement de 542 M€ (sous réserve du droit de préemption que des tiers pourraient exercer sur une partie non significative des actifs cédés). Pour cette opération, Foncière des Murs envisage une augmentation de capital de 200 M€ sur le premier trimestre 2017.

La cession de la dernière maison de retraite détenue par Foncière des Murs située à Colombes a été réalisée le 9 janvier 2017 pour un montant de 1 732 k€.

### 3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

#### Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.5.2.1 « Immobilisations incorporelles » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'affectation des malis techniques.

#### 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 note de l'annexe donne une information appropriée.
- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 3.5.2.1 « Immobilisations incorporelles » de l'annexe expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à l'affectation des malis techniques. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et la présentation qui en est faite.

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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 21 février 2017

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

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 2016

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, 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.

##### 1. Avec la société Foncière des Régions, détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du Conseil de Surveillance

*Nature, objet, modalités et motifs justifiant de l'intérêt et de la convention et de l'engagement pour la société*

###### Avenant à la convention de frais de réseau

L'avenant n° 4 à la convention de frais de réseau a été conclu entre les sociétés Foncière des Murs et Foncière des Régions en date du 12 mai 2016, et autorisé par le Conseil de Surveillance du 9 février 2016 selon les motivations suivantes :

- La société Foncière des Régions dispose de l'ensemble des compétences en matière de gestion des ressources humaines, communication, contrôle de gestion, comptabilité, juridique, fiscal, assurances, systèmes d'information, trésorerie et financements, auxquelles FDM, qui ne dispose pas des équipes dédiées, fait appel ;
- La rémunération perçue par la société Foncière des Régions est déterminée en fonction des coûts supportés par elle majorés d'une marge de 5% : elle est fixée selon une clé de répartition basée sur la valeur du patrimoine de FDM, sauf pour les prestations de services relatives à la gestion des ressources humaines et aux systèmes d'information, pour lesquelles la clé de répartition est assise sur les effectifs.

Les parties ont souhaité modifier la définition des coûts à refacturer par le prestataire au bénéficiaire tel que décrit dans l'avenant n° 2 en date du 30 septembre 2013. La nouvelle définition des coûts de l'avenant n° 2 prévoyait la refacturation des coûts de la comptabilité Fournisseurs pour un montant forfaitaire de 310 k€ par an. Ce forfait avait été prévu en cas de non-prise en compte des salaires de la comptabilité dans la base d'affectation. Il n'a jamais été nécessaire de l'appliquer et n'a jamais été facturé. Ce paragraphe a été supprimé de la convention.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le montant pris en charge par votre société s'élève à 3 915 k€.

##### 2. Avec les sociétés OPCI ACM LAGUNE et Assurances du Crédit Mutuel Vie détenant plus de 10% du capital de votre société et membre du Conseil de Surveillance

*Nature, objet, modalités et motifs justifiant de l'intérêt et de la convention et de l'engagement pour la société*

###### Pacte d'actionnaires relatif à la SAS Samoëns

Le pacte d'actionnaires relatif à la SAS Samoëns a été conclu le 13 mai 2016 entre les sociétés Foncière des Murs, OPCI ACM LAGUNE, en présence de la SAS Samoëns, et les Assurances du Crédit Mutuel Vie, et autorisé par le Conseil de Surveillance du 8 avril 2016 selon les motivations suivantes :

- La conclusion de cette convention a pour objet de définir les règles particulières organisant les rapports entre actionnaires au sein de la SAS Samoëns, notamment en termes de gouvernance et de restrictions de cession des titres, et les décisions à prendre et à mettre en œuvre dans ladite société ainsi que concernant la gestion du village de vacances et des parkings à acquérir auprès de Club Méditerranée ;
- Elle permettrait ainsi à la société Foncière des Murs une mise en œuvre optimale du partenariat à créer dans le domaine des loisirs avec la Caisse des Dépôts et Consignations, ayant pour objet notamment de procéder à différents investissements en vue de l'acquisition et la détention de murs d'hôtels, de résidences de tourisme ou de villages de vacances situés dans des zones touristiques dynamiques en France.

Au 31 décembre 2016, la société Foncière des Murs ne détient plus d'action dans le capital de la SAS Samoëns dont elle était initialement l'associé unique. Le 13 mai 2016, la société Foncière des Murs a cédé 499 actions de la SAS Samoëns, soit 49,9% du capital, à l'OPCI ACM Lagune pour un montant de 3 k€.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Le 29 septembre 2016, la société Foncière des Murs a également cédé 501 actions de la SAS Samoëns, soit 50,1% du capital, à la société Foncière Développement Tourisme pour un montant de 3 k€ ainsi que son avance en compte courant et ses intérêts courus pour un montant de 15 276 k€. Dans le cadre de cette cession, la société Foncière Développement Tourisme a signé un engagement d'adhésion au pacte dans lequel elle s'engage à être liée par les obligations exposées dans le pacte dans la même mesure que la société Foncière des Murs.

### **3. Avec la société FDM Management SAS**

*Nature, objet, modalités et motifs justifiant de l'intérêt et de la convention et de l'engagement pour la société*

#### Convention d'assistance FDM Management SAS

La convention d'assistance a été conclue le 4 décembre 2016 entre les sociétés Foncière des Murs et FDM Management SAS et autorisée par le Conseil de Surveillance du 16 novembre 2016 selon les motivations suivantes :

- La société FDM Management SAS, ne disposant pas des équipes dédiées, a décidé de faire appel à la société Foncière des Murs qui dispose de l'ensemble des compétences en matière de sourcing d'opération, de réalisation de due diligence et du savoir-faire et de l'expérience nécessaires afin d'organiser la gestion de ces différentes études et dans le cadre plus particulièrement de l'opération Rock portant sur l'acquisition en murs et fonds d'un portefeuille de 9 hôtels en Allemagne ;
- La rémunération perçue par la société Foncière des Murs en 2016 au titre de cette opération représente un forfait de 2 M€.

## **B. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercice antérieurs**

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **1. Avec les sociétés Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel, Predica, détenant plus de 10% du capital de votre société et membre du Conseil de Surveillance**

##### Pacte d'actionnaires et protocole d'investissement relatifs à la société FDM Management S.A.S.

Le pacte d'actionnaires et le protocole d'investissement relatifs à la société FDM Management S.A.S. 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 la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ces conventions ont fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance en date du 10 avril 2015.

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein de la société FDM Management S.A.S., notamment :

- Un engagement d'apports pour chaque membre du pacte ;
- Une interdiction de transférer les titres et les obligations jusqu'au 31 décembre 2018 ou au 31 décembre 2020 selon les membres du pacte ;
- Un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait transférer sa participation et ses obligations à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- Un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée ;
- La fixation des modalités du prix de sortie.

Il se substitue au pacte conclu le 27 novembre 2014 entre votre société et les sociétés Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel et Maro Lux SARL.

Le protocole d'investissement permet à la société FDM Management S.A.S. 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 2016, votre société a réalisé des apports pour 161 520 k€ dont 128 290 k€ en fonds propres et 34 230 k€ de souscription à l'emprunt obligataire.

### **2. Avec la société Foncière des Régions**

#### Avenant n° 3 à la convention de frais de réseau avec la société Foncière des Régions

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. Cet avenant a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance en date du 11 février 2015.

La rémunération perçue par la société Foncière des Régions est déterminée en fonction des coûts supportés par cette dernière majorés 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.

### **3. Avec la société Predica, détenant plus de 10% du capital de votre société et membre du Conseil de Surveillance**

#### a. Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Pei

Cette convention a été conclue le 24 mai 2011 entre votre société et les sociétés Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux et Imefa Cent Vingt-Huit.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés Camp Invest et Campeli, et notamment :

- Une interdiction de transférer les titres de l'OPCI Camp Invest jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- Un droit de premier refus des 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 2016, 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'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein de la SCI Holding Dahlia. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés Iris Holding France et Iris Invest 2010 et notamment :

- Une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la holding jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- Un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- Un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée ;
- La fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

## **4. Avec les sociétés Prédica, ACM Vie, détenant plus de 10% du capital de votre société et membre 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'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés B2 Hotel Invest et Foncière B2 Hotel 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 2016, 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 en 2012 à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale initiale de 255 M€, portant intérêts au taux de 3,682% par an (du 1er janvier 2015 au 15 février 2015) et de 2,754% par an (à partir du 16 février 2015) et venant à échéance le 16 novembre 2019.

La charge financière correspondant aux souscriptions des sociétés Predica et ACM Vie s'élève à 4 203 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Une indemnité actuarielle contractuelle de 1 179 k€ a été constatée, au titre des souscriptions des sociétés Predica et ACM Vie, suite au remboursement anticipé d'une partie de l'emprunt obligataire Verdi.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 21 février 2017

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

### 3.8. Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017

#### À TITRE ORDINAIRE

##### PREMIERE RÉOLUTION

###### **Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2016**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Gérant et du rapport du Conseil de Surveillance, et connaissance prise du rapport 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 2016, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 334 397 189,53 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 2016**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2016, 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 2016 qui s'établit à 188 724 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 :

1. d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 334 397 189,53 euros, de la manière suivante :

- 500 000 euros au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice
- 114 861 142,65 euros à la distribution d'un dividende.

2. de procéder à la distribution d'un dividende exceptionnel de 114 861 142,65 euros, soit 1,55 euros par action, intégralement prélevée sur le résultat de l'exercice. Sous réserve de l'adoption de la quatrième résolution par l'Assemblée Générale, les actionnaires bénéficieront d'une option pour un paiement du dividende exceptionnel en actions.

3. d'affecter un montant de 104 174 904,23 euros au compte report à nouveau, qui sera ainsi porté à un montant de 104 174 904,23 euros.

Il sera ainsi distribué un dividende total de 229 722 285,30 euros dont :

- 114 861 142,65 € soit 1,55 € par action à titre ordinaire
- 114 861 142,65 € soit 1,55 € par action à titre exceptionnel.

Chaque action composant le capital au 31 décembre 2016 recevra un dividende de 3,10 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 ordinaire sera mis en paiement le 13 avril 2017.

Le dividende exceptionnel sera mis en paiement le 19 mai 2017.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital au 31 décembre 2016, étant précisé que les actions nouvelles émises après cette date ne donneront pas droit à dividende au titre de l'exercice 2016, 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 229 722 285,30 euros. Ce dividende prélevé, sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribué 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 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 229 722 285,30 euros.

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

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%
2015	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2014	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2013	64 223 435	1,55 €	0 €	1,55 €

### QUATRIEME RÉOLUTION

#### **Option pour le paiement du dividende exceptionnel en actions**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport du Gérant, décide, conformément aux dispositions des articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce et de l'article 25 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende. Cette option porterait sur le dividende exceptionnel prévu à la troisième résolution.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide :

- que le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende est fixé à la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée diminuée du montant du dividende net par action faisant l'objet de la troisième résolution, et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur ;
- que les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 18 avril 2017 jusqu'au 4 mai 2017 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 19 mai 2017. Les actions émises en paiement du dividende porteront jouissance au 1er janvier 2017 et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions ultérieures ; et
- que si le montant du dividende ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente résolution, pour effectuer toutes les opérations nécessaires liées ou corrélatives à l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions, pour constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires, pour modifier les statuts en conséquence et pour procéder aux formalités de publicité et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire et utile.

### CINQUIEME RESOLUTION

#### **Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de Commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

### SIXIEME RESOLUTION

#### **Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Christophe Kullmann arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de une année qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### SEPTIEME RESOLUTION

#### **Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Estève en qualité de membre du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Olivier Estève arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de Monsieur Olivier Estève en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de une année qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### HUITIEME RESOLUTION

#### **Renouvellement du mandat de Madame Françoise Debrus en qualité de membre du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Madame Françoise Debrus arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de Madame Françoise Debrus en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

**NEUVIEME RESOLUTION*****Renouvellement du mandat de Foncière des Régions en qualité de membre du Conseil de Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société Foncière des Régions arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de Foncière des Régions en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de deux années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

**DIXIEME RESOLUTION*****Renouvellement du mandat de 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, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société FDR Participations arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de FDR Participations en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

**ONZIEME RESOLUTION*****Renouvellement du mandat de Predica en qualité de membre du Conseil de Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société Predica arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de Predica en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de deux années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

**DOUXIEME RESOLUTION*****Renouvellement du mandat d'ACM Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société ACM Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de ACM Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de une année qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

**TREIXIEME RESOLUTION*****Renouvellement du mandat de Generali Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société Generali Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de Generali Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de deux années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

**QUATORZIEME RESOLUTION*****Renouvellement du mandat de Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société Cardif Assurance Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de deux années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

**QUINZIEME RESOLUTION*****Nomination de la société GFR KLEBER en qualité de membre du Conseil surveillance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, décide, de nommer, à compter de ce jour, la société GFR KLEBER, Société à Responsabilité Limitée, dont le siège social est situé 30 Avenue Kléber – 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 493 418 743, en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une période de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

**SEIZIEME RESOLUTION*****Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016 ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée). Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionné ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10% des actions composant son capital social .

Le prix maximum d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder trente euros (30 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'Assemblée Générale décide de déléguer au Gérant, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster les prix d'achat et de vente susvisés afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à deux 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 à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Gérant ou la personne agissant sur la délégation du Gérant appréciera ;
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport ;
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale de la 18<sup>ème</sup> résolution ci-dessous ;
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché ;
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;
- établir tous documents notamment d'information ;
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée Générale prend acte que dans l'hypothèse où le Gérant viendrait à utiliser la présente autorisation, le Gérant en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce.

**À TITRE EXTRAORDINAIRE****DIX-SEPTIEME 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 8 avril 2016 ;
- 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 distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 19<sup>ème</sup> à 25<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.

**DIX-HUITIEME 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 8 avril 2016 ;
- 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 16ème 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.

**DIX-NEUVIEME RESOLUTION*****Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec 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 8 avril 2016 ;
- 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

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 17<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> à 25<sup>ème</sup> résolutions;

- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 20<sup>ème</sup> à 24<sup>ème</sup> résolutions ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

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

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

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

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

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

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

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

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

### VINGTIEME 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 8 avril 2016 ;
- 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

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 17<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 21<sup>ème</sup> à 25<sup>ème</sup> résolutions;

- 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 19<sup>ème</sup>, et 21<sup>ème</sup> à 24<sup>ème</sup> 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.

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 aux 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.

**VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION****Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

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 8 avril 2016 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 18<sup>ème</sup> à 20<sup>ème</sup> résolutions et 22<sup>ème</sup> à 24<sup>ème</sup> résolutions ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 17<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 20<sup>ème</sup> et 22<sup>ème</sup> à 25<sup>ème</sup> résolutions;

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

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

L'Assemblée Générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation ;
- toutefois, le Gérant, en application de l'article L. 225-135, 5ème 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 proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'Assemblée Générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière des Murs sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

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

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;
- déterminer le nombre d'actions et / ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre, et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- 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.

### VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

#### **Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016 ;
- autorise le Gérant à décider, pour chacune des émissions décidées en application des 19<sup>ème</sup> à 24<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.

### VINGT-TROISIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225- 129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, 6<sup>ème</sup> alinéa dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016 ;
- 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, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation). Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 17<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> à 22<sup>ème</sup>, 24<sup>ème</sup> et 25<sup>ème</sup> résolutions ;
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 19<sup>ème</sup> à 21<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup> et 24<sup>ème</sup> résolutions, ou la contre valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

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

- statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux apports ;
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- 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.

### VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-148 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;
- décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder quarante quatre millions cinq cent mille euros (44 500 000 €). Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 17<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> à 23<sup>ème</sup> et 25<sup>ème</sup> résolutions ; et
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 19<sup>ème</sup> à 23<sup>ème</sup> résolutions ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

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

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société ;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

### VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

#### **Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016 ;
- 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 17<sup>ème</sup>, et 19<sup>ème</sup> à 24<sup>ème</sup> résolutions ;

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- 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 prix de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

## VINGT-SIXIEME RESOLUTION

### *Pouvoirs pour formalités*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.

### 3.9. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

#### Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017

##### Dix-huitième résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre gérant vous propose de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 21 février 2017

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

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 7 avril 2017

Dix-neuvième, vingtième, vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-quatrième 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 (dix-neuvième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions 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 ;
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier et dans la limite de 20% du capital social par an (vingtième résolution) d'actions de la société 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 (vingt-et-unième résolution) d'actions de la société 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 (vingt-quatrième résolution), d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société ;
- de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (vingt-troisième résolution), dans la limite de 10% du capital.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 148 000 000 € au titre de la dix-neuvième résolution et 44 500 000 € au titre de chacune des vingtième, vingt-et-unième et vingt-quatrième résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 1 000 000 000 € pour les dix-neuvième, vingtième, vingt-et-unième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux dix-neuvième à vingt-quatrième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la vingt-deuxième 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 vingt et vingt-et-unième 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 dix-neuvième, vingt-troisième et vingt-quatrième 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 vingtième et vingt-et-unième 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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 21 février 2017

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

### 3.11. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

#### Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017

Vingt-cinquième résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au gérant de la compétence de décider une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de votre société et des sociétés ou groupement d'intérêt économique liés à votre société pour un montant maximal de 500 000 € (cinq cent mille euros), opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du gérant relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du gérant.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre gérant en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 21 février 2017

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

# 4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

<b>4.1</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 AVRIL 2017</b>	<b>204</b>
<b>4.2</b>	<b>RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE</b>	<b>206</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	207
4.2.2	Les comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil de Surveillance	212
4.2.3	La gérance de la société	215
4.2.4	Principe de détermination de la rémunération des mandataires sociaux	215
4.2.5	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées	216
4.2.6	Publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce	216
	<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	217
4.2.8	Les composantes du dispositif de contrôle interne	218
4.2.9	Le contrôle interne de l'information comptable et financière	222
4.2.10	Prise en compte de l'exposition au risque climatique	223
4.2.11	Perspectives 2017	223
<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>224</b>

## 4.1. Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017

Mesdames, Messieurs,

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la société pour l'exercice 2016.

En application de la loi, le Conseil de Surveillance est appelé à présenter à l'Assemblée Générale un rapport rendant compte de sa mission de contrôle sur la régularité, la sincérité des comptes et des principaux documents comptables de la société.

Depuis sa mise en place, le Conseil de Surveillance de votre société a été régulièrement tenu informé par le Gérant de la marche des affaires et de l'activité de votre société et de son groupe, et a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission de contrôle, aux vérifications qu'il a jugées nécessaires.

### Principaux faits marquants de l'année

Au cours de l'année 2016, Foncière des Murs a transformé son patrimoine en investissant en Allemagne et en Espagne, et en cédant des actifs non stratégiques situés dans des zones secondaires et son secteur santé.

En 2016, Foncière des Murs a investi en murs d'hôtels (274 M€ d'acquisitions et de développements engagés, soit 162 M€ en part du groupe), en murs et fonds de commerce au travers de sa filiale FDM Management SAS détenue à 40,7% (988 M€ d'acquisitions, soit 385 M€ en part du groupe), et a cédé 662 M€ d'actifs non stratégiques.

Foncière des Murs a ainsi démontré toute son agilité et son savoir-faire sur le secteur de l'hôtellerie, en se positionnant sur de nouveaux développements, et sur les murs et les fonds de commerce, sur tous les segments en Europe.

### Accélération de l'internationalisation du patrimoine

En 2016, le groupe a réalisé des investissements dans les grandes métropoles européennes :

Allemagne :

- Acquisition d'un immeuble à Munich d'une valeur de 29,5 M€, dans le cadre d'un projet de développement d'un hôtel MEININGER.
- Développement d'un hôtel B&B à Berlin, pour un budget total de 11 M€.

Espagne :

- Entrée sur le marché espagnol avec l'acquisition de 4 hôtels B&B (principalement à Madrid et Valence) pour un montant de 11 M€ droits inclus.

France :

- Développement d'un hôtel MEININGER à Paris Porte de Vincennes. Cet hôtel de 249 chambres s'inscrit dans la stratégie d'implantation du groupe hôtelier allemand en France et ouvrira ses portes au 1er semestre 2019 (budget total 47 M€).
- Développement du Club Méditerranée Samoëns, dans les Alpes françaises. Ce club de 420 chambres, développé en partenariat avec les Assurances Crédit Mutuel, ouvrira ses portes au public en décembre 2017 (budget total de 99 M€, dont 25 M€ en part du groupe). Ce développement est réalisé par Foncière des Murs via le véhicule Foncière Développement Tourisme.
- Acquisition de 8 hôtels B&B en France, pour un montant de 39 M€ droits inclus (20 M€ en part du groupe)
- Acquisition de 4 hôtels B&B en VEFA, pour un budget total de 37 M€ (18 M€ en part du groupe).

Par ailleurs, Foncière des Murs a livré 4 hôtels B&B en Allemagne, pour un montant de 37 M€, et un hôtel B&B, en Ile-de-France, d'une valeur de 9 M€.

### Poursuite du développement de FDM Management SAS

Après l'acquisition d'un premier portefeuille composé de 11 actifs pour 120 M€ (49 M€ en part du groupe) en décembre 2014, FDM Management démontre son potentiel de croissance avec l'acquisition de deux portefeuilles d'une valeur totale de 988 M€.

- Acquisition des murs et fonds de 9 hôtels (4 131 chambres), situés en Allemagne, à Berlin, Dresde et Leipzig, pour un montant de 811 M€ (313 M€ en part du groupe). Ces actifs sont exploités par des enseignes internationales telles que Park Inn, Radisson Blu, Westin, Pullman, Mercure et Ibis.
- Acquisition des murs et fonds de 9 hôtels (650 chambres) situés en France et en Belgique, pour un montant de 125 M€ (51 M€ en part du groupe). Ces actifs sont principalement exploités en franchise par Autograph Collection, Best Western et Holiday Inn.
- Acquisition des murs et fonds de l'hôtel Crowne Plaza situé à Bruxelles Aéroport, pour un montant de 52 M€ (21 M€ en part du groupe).

### 662 M€ de cessions réalisées sur l'année

Les cessions réalisées pendant l'année s'inscrivent dans le processus de recentrage de Foncière des Murs sur ses activités stratégiques, à savoir l'hôtellerie dans les grandes métropoles européennes :

- Cession de 45 hôtels exploités par AccorHotels en France : actifs principalement situés en régions, pour un montant de 361 M€, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin 2015.
- Cession du portefeuille santé loué à Korian, composé de 26 établissements, pour un montant de 298 M€, avec un taux de rendement de 4,6% droits inclus et une plus value nette de 25% par rapport à la valeur de 2015.

### Création d'un partenariat d'investissement avec la Caisse des Dépôts

Le 6 avril 2016, la Caisse des Dépôts et Foncière des Murs ont signé un accord visant la création de la société Foncière Développement Tourisme. Ce nouveau véhicule aura vocation à accroître les capacités d'hébergement au service du tourisme en France, en investissant dans les murs d'hôtels, les

## CONTROLE DE LA SOCIETE

résidences touristiques et les centres de vacances, dans des zones touristiques dynamiques à la montagne et sur le littoral. Le Club Méditerranée Samoëns est la 1ère opération développée via ce véhicule.

### Synthèse de l'activité

Les loyers s'établissent à 171 M€<sup>11</sup> en part du groupe à fin décembre 2016, en baisse de 7,6% par rapport à fin décembre 2015. Cette évolution s'explique par l'effet des cessions AccorHotels et du portefeuille santé réalisées en 2016, compensées en partie seulement par les investissements B&B et Motel One.

A périmètre constant, les loyers diminuent de -2,9% sur l'année. Cette baisse est la conséquence de l'indexation d'une partie des loyers sur le chiffre d'affaires AccorHotels, qui a souffert des attentats de Paris et Bruxelles.

A fin décembre 2016, la durée résiduelle ferme des baux reste très élevée et s'élève à 10,4 années (contre 10,7 années fin 2015), tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

Le résultat net récurrent de 137,9 M€, contre 133,0 M€ au 31 décembre 2015, affiche une hausse de 3,7%, liée principalement aux nouvelles acquisitions et à la réduction du coût de l'endettement. Par action, le résultat net récurrent atteint 1,86 € à fin décembre 2016, contre 1,79 € à fin décembre 2015 (+3,7%).

Le résultat net part du groupe ressort quant à lui, à 188,7 M€, contre 204,3 M€ à fin décembre 2015.

A fin décembre 2016, la valeur du patrimoine immobilier part du groupe atteint 3 268 M€, contre 3 270 M€ au 31 décembre 2015. A périmètre constant, elle progresse de 1,7% sur 1 an et présente un rendement moyen hors droits de 5,6%.

L'ANR EPRA est en hausse de 6,8% à 2 097 M€ (soit 28,3 €/action), sous l'effet positif des variations de valeurs d'expertise et des marges sur ventes notamment sur la vente du portefeuille santé. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 1 873 M€ (soit 25,3 €/action), contre 1 765 M€ (soit 23,8 €/action) fin 2015.

Au 31 décembre 2016, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,9 ans. Le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus s'établit à 32,5%, contre 31,3% fin 2015, pour un taux de la dette de 2,73% (contre 3,32% en 2015) et un ratio d'ICR (Interest Cover Ratio) de 4,60 (contre 3,87 en 2015).

### Dividende

Suite aux bons résultats 2016, Foncière des Murs proposera au vote de l'Assemblée Générale du 7 avril prochain, la distribution d'un dividende ordinaire de 1,55 € par action versé en numéraire, stable sur un an. Ce dividende représente un taux de distribution de 83% et un rendement de 5,8% sur la base du cours de clôture du 7 février 2016.

Par ailleurs, compte tenu de ses obligations de distribution liées à la forte marge dégagée par les cessions réalisées en 2016, Foncière des Murs proposera à la même Assemblée Générale le versement d'un dividende exceptionnel de 1,55 € par action. Il sera aussi proposé lors de l'Assemblée Générale l'option de paiement du dividende extraordinaire 100% en actions ou 100% en numéraire.

### Perspectives 2017

Leader du marché de l'investissement hôtelier européen, Foncière des Murs entend poursuivre le développement de ses partenariats dans les grandes métropoles européennes.

#### *Renforcement majeur en Espagne en 2017*

Dans le cadre de sa politique de développement européen et de partenariat avec les principaux opérateurs du secteur, Foncière des Murs a signé fin 2016 un protocole d'acquisition d'un portefeuille de 19 hôtels situés principalement à Barcelone et Madrid. Avec cette opération, qui représente un investissement de 542 M€ droits inclus (sous réserve du droit de préemption que des tiers pourraient exercer sur une partie non significative des actifs cédés), Foncière des Murs franchit un cap stratégique et atteint une taille critique significative sur le marché espagnol en plein essor (3<sup>ème</sup> destination touristique au niveau mondial). Le transfert de propriété devrait intervenir au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Dans le cadre de cette opération, Foncière des Murs envisage une augmentation de capital en numéraire avec maintien du Droit Préférentiel de Souscription des actionnaires d'environ 200 M€ dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2017. Les principaux actionnaires, représentant 94% du capital social aujourd'hui, ont d'ores et déjà fait part de leur intention de souscrire pour un montant total couvrant l'intégralité de l'augmentation de capital envisagée. Par ailleurs, l'acquisition sera financée par des lignes de trésorerie et une nouvelle dette à 8 ans pour un coût d'environ 1,85%.

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation particulière à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2016 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2016, 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

<sup>11</sup> Après reclassement des actifs santé en activité abandonnée, les loyers s'élèvent à 161,6 M€ en 2016

## 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 Internes, 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 7 février 2017. 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 21 novembre 2016 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 de manière continue les meilleures pratiques du gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef dernièrement révisé en novembre 2016 et s'efforce de suivre les préconisations de ce dernier. À ce titre, Foncière des Murs a poursuivi en 2016 son effort pour se conformer aux principes de gouvernance et recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

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 au plus conformément à l'article 12 des statuts de la société, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection et respectant ainsi les recommandations du Code Afep-Medef.

Le Gérant a souhaité procéder à l'échelonnement des mandats des membres du Conseil, à l'occasion du renouvellement en bloc de 10 mandats en 2017. Il a ainsi décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires du 7 avril 2017 de réduire la durée de certains mandats de membres du Conseil faisant l'objet d'un renouvellement et de procéder à la nomination d'un nouveau membre du Conseil, dont le mandat expirerait en 2020. Cette mesure permettra dorénavant un échelonnement harmonieux des mandats.

##### Textes de référence

La politique de Foncière des Murs en matière de gouvernement d'entreprise reflète les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec l'organisation, le fonctionnement et la situation de la société. Foncière des Murs s'est attachée à se rapprocher des objectifs de gouvernance définis par ce Code et à s'y conformer notamment concernant l'évaluation des travaux du Conseil. Toutefois certaines dispositions du Code ne sont à ce jour pas complètement appliquées par la société. Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce et celles de l'article 27.1 du Code Afep-Medef, relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », les exceptions à l'application du Code sont réunies dans le tableau ci-dessous :

##### CODE AFEP-MEDEF

##### PRATIQUE DE FONCIÈRE DES MURS

Echelonnement des mandats organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc

A l'occasion de l'échéance en 2017 de 10 mandats sur les 11 actuels, le Gérant a décidé de procéder à l'échelonnement des mandats, en proposant exceptionnellement lors de la prochaine Assemblée Générale des durées, pour les mandats renouvelés, allant de 1 an à 3 ans. A compter de 2018, l'Assemblée Générale des actionnaires aura ainsi à renouveler chaque année 1/3 environ 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 49,91% 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.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

### CODE AFEP-MEDEF

Absence d'un Comité des Nominations et des Rémunérations

### PRATIQUE DE FONCIÈRE DES MURS

Le Gérant de Foncière des Murs est rémunéré statutairement.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière des Murs s'appuie également sur les statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement intérieur du Conseil de Surveillance, étant précisé que le Règlement intérieur du Conseil fait l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et pratiques de gouvernance et a notamment été modifié lors des Conseils de Surveillance du :

- 26 février 2016 : mise à jour de la composition du Conseil de Surveillance et du Comité d'investissement ; et
- 16 novembre 2016 : mise à jour suite aux dernières évolutions réglementaires et notamment le règlement n°596/2014 sur les abus de marché et modification de l'annexe relative au guide sur la prévention des délits d'initiés.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance, réuni le 7 février 2017, a poursuivi l'adaptation de son Règlement intérieur aux évolutions de gouvernance introduite par le Code Afep-Medef révisé en novembre 2016 et par la réforme européenne de l'audit en matière notamment de mission du Comité d'Audit.

Ces deux documents mis à jour peuvent être consultés sur le site internet de la société : [www.foncieredesmurs.fr/Gouvernance/ConseildeSurveillance](http://www.foncieredesmurs.fr/Gouvernance/ConseildeSurveillance).

### Composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est actuellement composé de 11 membres.

Au cours de l'année 2016, la seule modification qui est intervenue dans la composition du Conseil est la représentation de la société PREDICA qui est depuis le 17 février 2016 représentée par Monsieur Emmanuel CHABAS, en remplacement de Monsieur Emeric SERVIN : le Règlement intérieur de la société a été mis à jour de cette modification lors du Conseil en date du 26 février 2016.

Monsieur Emmanuel CHABAS a été responsable des acquisitions immobilières chez BNP Paribas Cardif de 2006 à 2014 et exerce depuis septembre 2015 les fonctions de responsable immobilier de Crédit Agricole Assurances. Il apporte au Conseil une expérience immobilière et financière reconnue de par son expérience au sein des groupes BNP Paribas Cardif et Crédit Agricole Assurances.

En outre l'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 8 avril 2016 a procédé à la ratification de la cooptation par le Conseil de Surveillance en date du 18 novembre 2015 de la société FDR PARTICIPATIONS en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de la société GFR BLERLOT et ce 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.

Au 31 décembre 2016, le Conseil de Surveillance compte 11 membres :

NOM ET PRÉNOM OU DÉNOMINATION SOCIALE DU MEMBRE	NATIONALITÉ	ÂGE	DATE DE PREMIÈRE NOMINATION	DATE DE RENOUELEMENT	DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT
M. Christophe KULLMANN	Française	51	30/11/2004	16/04/2014	2017
M. Olivier ESTÈVE	Française	52	06/04/2011	16/04/2014	2017
Mme Françoise DEBRUS	Française	56	08/04/2009	16/04/2014	2017
FDR PARTICIPATIONS représentée par Mme Marion PIGNOL	Française	33	20/03/2015	-	2017
FONCIERE DES REGIONS représentée par Mme Audrey CAMUS	Française	41	30/11/2004	16/04/2014	2017
PACIFICA, représentée par M. Pierrick LOUIS	Française	53	30/11/2004	16/04/2014	2017
PREDICA, représentée par M. Emmanuel CHABAS	Française	40	30/11/2004	16/04/2014	2017
ACM VIE, représentée par M. François MORRISSON	Française	51	30/11/2004	16/04/2014	2017
GENERALI VIE, représentée par M. Sébastien PEZET	Française	41	30/11/2004	16/04/2014	2017
CARDIF ASSURANCES VIE, représentée par Mme Nathalie ROBIN*	Française	54	19/02/2008	16/04/2014	2017
M. Jean LUCHET*	Française	72	08/04/2009	10/04/2015	2018
<b>Taux d'indépendance : 18%</b>	<b>Âge moyen :</b>	<b>49 ans</b>			

\* Membres du Conseil de Surveillance indépendants

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés et échus dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices ainsi que le nombre d'actions détenues dans la société sont indiqués dans le rapport de gestion aux paragraphes 1.7.7. et 1.8.4.4.

L'âge moyen au sein du Conseil est de 49 ans.

Lors de la prochaine Assemblée Générale du 7 avril 2017, il sera proposé aux actionnaires de renouveler les mandats des membres du Conseil de Surveillance suivants, dont l'échéance des mandats est fixée à 2017 :

- Christophe Kullmann (pour une durée de 1 année)
- Olivier Estève (pour une durée de 1 année)
- Françoise Debrus (pour une durée de 3 années)
- Foncière des Régions (pour une durée de 2 années)
- FDR Participations (pour une durée de 3 années)
- Predica (pour une durée de 2 années)
- ACM Vie (pour une durée de 1 année)
- Generali Vie (pour une durée de 2 années)
- Cardif Assurance Vie (pour une durée de 2 années)

Seule la société Pacifica n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance arrivant également à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale du 7 avril 2017 proposera également la nomination de la société GFR KLEBER (pour une durée de 3 années), filiale à 100% de Foncière des Régions, dont le représentant permanent sera Madame Marielle Seegmuller qui exerce depuis septembre 2016, les fonctions de Directrice des Opérations au sein de Foncière des Régions. Auparavant elle travaillait depuis 1997 chez GE Real Estate, où elle a notamment été responsable de différentes activités en France et en Europe (participations, business development, arbitrages...). Elle apporterait en conséquence au Conseil de Surveillance une expérience immobilière et internationale reconnue de par ses différentes fonctions opérationnelles.

### 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.

Il sera ainsi proposé à la prochaine Assemblée Générale de nommer la société GFR KLEBER, dont le représentant permanent sera Madame Marielle Seegmuller, permettant ainsi de porter le taux de féminisation de 36% à 45%.

### 4.2.1.4. Indépendance des membres du Conseil de Surveillance

Chaque année, le Conseil de Surveillance consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société. Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des membres du Conseil, le Conseil de Surveillance retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant le membre du Conseil qui cumulativement :

- (i) n'est pas et n'a pas été au cours des cinq années précédentes :
  - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.
- (ii) n'est pas dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur.
- (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.
- (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 interviendra à la date des 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 8.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil analyse, au cas par cas, si le membre du Conseil répond à la définition générale figurant dans le Code Afep-Medef qui prévoit qu'un membre du Conseil est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par membre du Conseil indépendant, il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Il cherche en particulier à établir si un membre du Conseil, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. A l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un membre du Conseil, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, pourrait pour autant être considéré comme libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société. Cette analyse au cas par cas est notamment justifiée par les spécificités du secteur immobilier, qui se concentre autour d'un nombre identifié d'acteurs et est animé par des personnalités dont la notoriété est reconnue.

Lors de sa séance du 7 février 2017, 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 2017 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 49,91% du capital de la société et trois actionnaires institutionnels détenant chacun entre 6 et 17% du capital, réunis au sein d'un pacte d'actionnaires organisant la répartition des sièges au sein du Conseil de Surveillance entre les actionnaires au prorata de leur participation dans le capital de la société, justifie une représentation de chacun de ces actionnaires.

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.

## CONTROLE DE LA SOCIETE

Dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre entre compétences immobilières, financières, bancaires et entrepreneuriales.

Conformément à la recommandation de l'AMF n°2012-02, le tableau ci-après présente la situation des membres indépendants du Conseil de Surveillance indépendants au regard des critères d'indépendance définis par le Code AFEP-MEDEF :

Critères	Conformité aux critères	
	Nathalie ROBIN	Jean LUCHET
Salarié ou mandataire social au cours des 5 années précédentes (i)	X	X
Mandats croisés (ii)	X	X
Relations d'affaires significatives (iii)	X	X
Lien familial (iv)	X	X
Commissariat aux comptes (v)	X	X
Durée du mandat supérieur à 12 ans (vi)	X	X
Actionnaire de plus de 10% (vii)		X

X représente un critère d'indépendance satisfait

(i) à (vii) renvoient aux critères retenus par le Code Afep-Medef définis ci-dessus

### 4.2.1.5. Déontologie des membres du Conseil de Surveillance

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil de Surveillance sont exposées à l'article 1.6 du Règlement intérieur de la société, 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.foncieredesmurs.fr/Gouvernance / Conseil de Surveillance](http://www.foncieredesmurs.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. Evaluation des travaux du Conseil de Surveillance

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, la société a procédé à la fin de l'exercice 2016, à l'évaluation formelle de la capacité du Conseil de Surveillance à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement, sur la base d'un questionnaire adressé à chaque membre du Conseil de Surveillance et des Comités.

Les résultats de cette évaluation ont été présentés au Conseil du 7 février 2017.

La synthèse des réponses a fait apparaître une appréciation globalement très positive du fonctionnement du Conseil et notamment les résultats suivants :

- bonne organisation du Conseil de Surveillance,
- qualité et pertinence du partage de la stratégie et des débats,
- respect des membres entre eux, liberté de ton,
- bonnes relations entre les membres du Conseil et leur implication au sein des débats,
- qualité du suivi de la performance opérationnelle de la société,
- efficacité des Comités (Comité d'Audit et Comité d'Investissement).

L'évaluation propose de renforcer les sujets suivants :

- les compétences du Conseil en matière d'expériences hôtelières et internationales,
- l'amélioration des débats en matière d'informations sur la concurrence et la stratégie des pairs et sur les sujets RSE.

### 4.2.1.8. Réunions et thèmes abordés en 2016 par le Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice 2016, le Conseil de Surveillance s'est réuni à huit reprises sur convocation de son Président. Le taux moyen de présence des membres est de 82%, 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 ESTÈVE	100 %
Mme Françoise DEBRUS	75 %
Marion PIGNOL, représentant permanent de la société FDR PARTICIPATIONS	100 %
Mme Audrey CAMUS, représentant permanent de la société FONCIERE DES REGIONS	88 %
M. Pierrick LOUIS, représentant permanent de la société PACIFICA	50 %
M. Emeric SERVIN, représentant permanent de la société PREDICA (jusqu'au 16.02.2016)	0 %
M. Emmanuel CHABAS, représentant permanent de la société PREDICA (à compter du 17.02.2016)	86 %
M. François MORRISSON, représentant permanent de la société ACM VIE	88 %
M. Sébastien PEZET, représentant permanent de la société GENERALI VIE	63 %
Mme Nathalie ROBIN, représentant permanent de la société CARDIF ASSURANCE VIE	100 %
M. Jean LUCHET	63 %
<b>Taux moyen</b>	<b>82 %</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 9 février 2016

Examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2015 et du communiqué financier – Compte rendu du Comité d'audit – Avis des Commissaires aux comptes - Proposition de versement de dividende - Présentation du plan stratégique – Compte rendu des Comités d'Investissement - Gouvernance et Assemblée Générale : approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne, évaluation de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance, présentation de l'ordre du jour et des projets de résolutions à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016, renouvellement du Gérant, adoption d'une charte sur les conventions réglementées, déclassement de certaines conventions réglementées, approbation d'une convention réglementée et autorisation annuelle de donner caution, aval ou garantie.

#### Séance du 18 février 2016

Etude du projet d'apport en nature d'actions Foncière des Murs détenues par ACM Vie à Foncière des Régions – Présentation d'un projet d'investissement.

#### Séance du 26 février 2016

Présentation et approbation d'un projet d'investissement – Présentation de projets de financements.

#### Séance du 8 avril 2016

Suivi des décisions d'investissement prises lors des précédents Conseils – Point d'avancement sur un projet d'investissement - Présentation du rapport d'activité.

**Séance du 27 avril 2016**

Rapport de l'expert dans le cadre de l'offre publique d'échange lancée par Foncière des Régions sur les titres de Foncière des Murs.

**Séance du 13 juillet 2016**

Suivi des décisions des précédents Conseils - Examen des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2016 - Présentation du rapport d'activité – Présentation d'un financement – Point sur les résultats de l'offre publique d'échange.

**Séance du 16 novembre 2016**

Suivi des décisions des précédents Conseils de Surveillance – Point sur l'activité hôtelière - Présentation du budget : atterrissage 2016 et budget 2017 - Présentation d'un projet d'investissement – Présentation du rapport d'activité – Présentation de plusieurs financements - Gouvernance : présentation des conventions réglementées autorisées lors des exercices précédents dont l'exécution s'est poursuivie en 2016, autorisation d'une convention réglementée, autorisation annuelle de donner caution, aval ou garantie, modification du règlement intérieur et présentation du calendrier de gouvernance 2017 et des périodes d'abstention.

**Séance du 9 décembre 2016**

Compte rendu du Comité d'Investissement – Présentation et approbation d'un projet d'investissement.

**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.

Le Conseil de Surveillance du 24 juillet 2007 a décidé la création d'un Comité d'Investissement en remplacement du Comité Stratégique et Hôtelier.

Le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque Comité qui rend compte au Conseil (via son Président) de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Il prévoit également que les membres des Comités peuvent être choisis en dehors des membres du Conseil de surveillance, à l'exception cependant des membres du Comité d'audit.

Une description de l'activité de ces Comités est insérée chaque année dans le présent rapport.

La composition des Comités est la suivante :

**Comité d'Audit**

Mme Françoise DEBRUS, Président  
 Mme Nathalie ROBIN\*  
 Mme Marion PIGNOL

**Comité d'Investissement**

M. Olivier ESTÈVE, Président  
 Mme Nathalie ROBIN\*  
 Mme Pascale BONNET  
 M. Sébastien PEZET  
 M. Emmanuel CHABAS

\* *Membre indépendant*

**4.2.2.1. Le Comité d'Audit**

La 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.

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 actionariat. 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'Île de France au sein du groupe Crédit Agricole.

Madame Nathalie Robin a la qualité de membre indépendant (confirmé par le Conseil de Surveillance en date du 7 février 2017) et dispose de compétences particulières en matière financière et comptable de par ses fonctions de Directrice Immobilier exercées au sein de Cardif Assurances Vie.

Madame Marion Pignol présente des compétences de même nature liées à ses différentes fonctions au sein de la Direction Générale et du Secrétariat Général de Foncière des Régions,

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

#### 4.2.2.1.2. Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil ou de la Gérance. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions.

Les délais d'examen des comptes par le Comité d'Audit puis par le Conseil de Surveillance sont d'environ 5 jours.

#### 4.2.2.1.3. Missions

Les missions du Comité sont conformes aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce.

Aux termes de l'article 3.3 du Règlement intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
  - d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe ;
  - d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la Gérance, avant leur présentation au Conseil ;
  - de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
  - d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il assure également le suivi de l'audit interne, notamment sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. A ce titre, il donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle interne ;
  - d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes ;
  - de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
  - d'examiner les conventions de prestations de services conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société ;
  - d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et émettre une recommandation sur ces Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée Générale ;
  - d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.
  - d'approuver préalablement à leur conclusion les services autres que la certification des comptes fournis par les Commissaires aux comptes à la société ;
- et
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toutes suggestions qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

#### 4.2.2.1.4. Travaux du Comité d'Audit en 2016

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 DÉBRUS	100 %
Mme Nathalie ROBIN	100 %
Mme Marion PIGNOL	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 travaille en interaction avec la Direction de l'Audit et du Contrôle internes de Foncière des Régions qui assiste à toutes ses réunions. Il échange notamment avec elle sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Par ailleurs, une ou plusieurs réunions entre les Commissaires aux comptes et les seuls membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société peuvent être tenues mais aucune demande de la part des membres du Comité n'a été faite en 2016.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

##### **Séance du 4 février 2016**

Examen des événements de l'année 2015 – Point sur les expertises immobilières - Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2015 – Présentation des travaux menés par le service d'Audit et de Contrôle internes.

##### **Séance du 8 juillet 2016**

Faits marquants du premier semestre 2016 – Point sur les expertises immobilières semestrielles – Examen des comptes au 30 juin 2016 – Point sur les travaux de l'Audit et du Contrôle internes sur la période.

#### 4.2.2.2. Le Comité d'Investissement

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

##### 4.2.2.2.1. Composition

Ce Comité est composé de cinq membres dont un membre indépendant.

Sa composition a évolué au cours de l'exercice 2016, Monsieur Emmanuel CHABAS remplaçant Monsieur Emeric SERVIN à compter du 17 février 2016, suite à sa désignation en qualité de représentant permanent de la société PREDICA.

##### 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.

##### 4.2.2.2.4. Travaux du Comité d'Investissement en 2016

Le Comité d'Investissement s'est réuni à trois reprises, avec un taux moyen de participation des membres de 93%.

<b>MEMBRES DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT</b>	<b>TAUX D'ASSIDUITE AUX SEANCES DU COMITE D'INVESTISSEMENT</b>
M. Olivier ESTÈVE	100 %
Mme Nathalie ROBIN	100 %
M. Emmanuel CHABAS (à compter du 17.02.2016)	100 %
M. Emeric SERVIN (jusqu'au 16.02.2016)	50 %
M. Sébastien PEZET	100 %
Mme Pascale BONNET	100 %
<b>Taux moyen</b>	<b>93 %</b>

Au cours de ces séances, le Comité d'Investissement a notamment examiné les thèmes suivants :

##### **Séance du 19 janvier 2016**

Présentation de différents projets d'investissement – Point sur un partenariat – Point d'étape sur un projet d'investissement.

##### **Séance du 9 février 2016**

Présentation de différents projets d'investissement.

##### **Séance du 9 décembre 2016**

Présentation d'un projet 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 des Conseils de Surveillance du 9 février 2010 et 9 février 2016 et ce pour une durée de 6 ans, expirant à l'issue de la réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il peut déléguer une partie 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 2016 aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés s'est élevé à 42 000 €, 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 6 535 € 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 4 700 €.

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, le support juridique 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 50% de Foncière des Murs dans Foncière Développement Tourisme, de 20% dans les OPCI Iris Invest et Camp Invest, et de 50,20% dans l'OPCI B2Hotel Invest.

Ces OPCI sont gérés par *Foncière des Régions SGP* via une convention de gestion.

Au cours des années 2015 et 2016, la société a réalisé un nombre important d'acquisitions d'actifs immobiliers rentrant immédiatement dans le périmètre de revue du contrôle interne, s'agissant d'acquisitions d'immeubles. Foncière des Murs a participé à la création et pris une participation à hauteur de 40% dans FDM Management SAS, une société détenant des fonds de commerce hôteliers. Cette activité dispose de son propre dispositif de contrôle interne.

##### 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.

Le dispositif de Contrôle Interne a été complété récemment sur les points suivants :

- la revue intégrale de la Charte Ethique et son déploiement au sein des équipes en France, avec la mise en place d'un dispositif d'alerte,
- la mise en place d'une Charte sur les conventions réglementées, validée par le Conseil de Surveillance, permettant ainsi de se conformer aux recommandations de l'AMF. L'objet de la Charte est de rappeler le cadre réglementaire applicable aux conventions réglementées et d'apporter des précisions quant à la méthodologie appliquée au sein du groupe Foncière des Régions (le « groupe ») pour qualifier les différentes conventions. La Charte s'applique à toutes les sociétés du groupe. Elle a été approuvée par le Conseil de Surveillance de Foncière des Murs lors de sa séance du 9 février 2016. La procédure sur les conventions a ainsi été mise à jour et complétée par la charte.
- la mise en place d'une procédure sur les engagements Hors Bilan conformément aux recommandations de l'AMF. La procédure a pour objet de recenser, d'organiser le suivi, la mise à jour et la centralisation des engagements Hors Bilan. La procédure définit également les personnes habilitées à recevoir ou donner des engagements Hors Bilan.

## 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 Gérant transfère ainsi une fraction des pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégataire, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées, et disposant des moyens nécessaires pour le faire.

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

#### 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.

**Des tests annuels d'intrusion** sont effectués chaque année par une société prestataire spécialisée afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'information.

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

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

#### Démarche de progrès et de formation des collaborateurs

Les procédures sont actualisées régulièrement pour tenir compte :

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

## CONTROLE DE LA SOCIETE

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

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

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

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

### 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.
- En 2016, la société a procédé à des rappels et formations sur les grands principes de la Charte éthique

#### 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 Economique 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

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

### 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 Internes 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 Gérant.

##### 4.2.8.3.1. Cartographie des risques

Foncière des Murs a réalisé, fin 2014, une 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 a été présentée au Comité d'Audit 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 s'est poursuivi en 2016, certains plans d'actions ayant été planifiés sur deux ans.

Au cours de l'année 2016, une cartographie des risques cyber a été réalisée avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans ce domaine afin de renforcer la sécurité de la société. La cartographie a permis de mettre en évidence que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le groupe. Des recommandations sont en cours de mise en place pour renforcer la maîtrise du risque.

##### 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 pour contenir ces risques et leur éventuelle survenance ou répétition
- allouer éventuellement les ressources nécessaires
- doter ainsi Foncière des Murs d'un outil de pilotage « au quotidien » des risques.

Au cours de l'année 2016, une vingtaine d'incidents a ainsi été relevée, chacun d'entre eux faisant l'objet de plans d'actions et de suivis particuliers.

##### 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, avais et garanties sont autorisés par le Conseil de Surveillance, dès lors que ces opérations excèdent les montants d'autorisations prévus dans le Règlement intérieur (cf. paragraphe 4.2.1.1 du présent rapport).

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

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

#### 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.).

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

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

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

#### 4.2.8.4.3. Processus de reporting

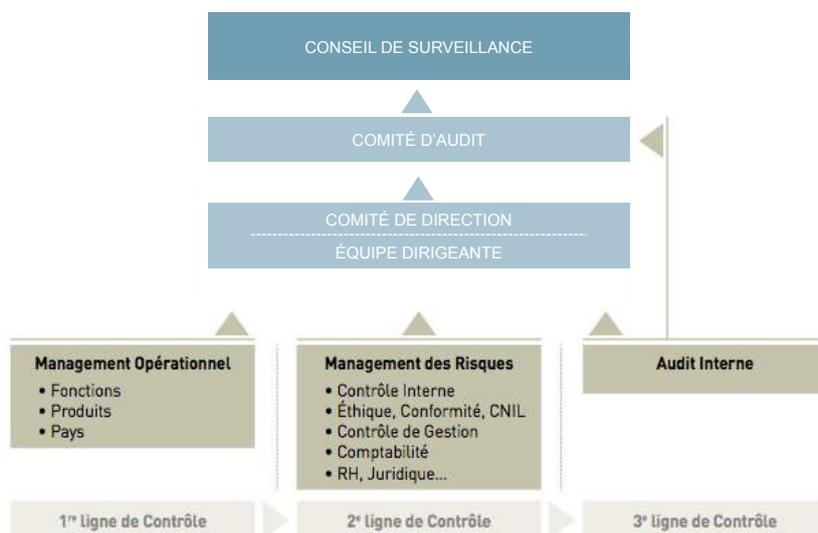
Le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du contrôle de gestion, ainsi que les indicateurs et les tableaux de bord, sont examinés lors de réunions mensuelles d'activités, auxquelles la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne participe. Par ailleurs, les équipes d'asset management de Foncière des Murs se réunissent régulièrement avec les prestataires : FDR Property pour la gestion locative et l'ingénierie immobilière en France, Immeo 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 7 février 2017.



#### 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.

Les principaux acteurs concernés sont :

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

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

##### 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.

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

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

Foncière des Murs applique les « *best practices recommendations* » de l'EPRA, notamment pour présenter 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. PRISE EN COMPTE DE L'EXPOSITION AU RISQUE CLIMATIQUE

La stratégie développement durable de Foncière des Murs, et notamment ses enjeux climat les plus significatifs, sont retracés dans le chapitre 2 du présent document de référence. Ledit chapitre 2 détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Foncière des Murs en cohérence avec l'objectif 2°C issu de la COP21 (conférence des Parties de décembre 2015), et présente (comme chaque année) un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité. Il répond notamment aux obligations portant sur le reporting RSE (article 225 loi Grenelle 2 - décret du 24 avril 2012) ainsi qu'à celles liées aux dispositions de l'article 173 de la LTECV et à son décret du 29 décembre 2015, en rassemblant les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité ainsi que l'analyse des conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit. Ce reporting présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO2 liées à l'usage des bâtiments et impactées par l'évolution des conditions climatiques. Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme et feront l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis en 2017 et 2018. Les actions d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires visent à maîtriser ces risques. Ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies. Il fait l'objet d'une vérification par un tiers externe indépendant (chapitre 2.8).

Le rapport Développement durable de Foncière des Régions consolide ces informations ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)).

### 4.2.11. PERSPECTIVES 2017

En 2017, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, identification, appréhension et couverture des risques au sein de la société. Elle veillera particulièrement à poursuivre ses diligences notamment sur les activités et les marchés nouveaux pour la société.

### 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 2016

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 2016.

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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 21 février 2017

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Sophie Duval

# 5 RENSEIGNEMENTS ET GESTION

<b>5.1</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL</b>	<b>226</b>
5.1.1	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	226
5.1.2	Renseignements de caractère général concernant le capital	228
5.1.3	Actionnariat de la société	230
<b>5.2</b>	<b>PRESENTATION DE LA SOCIETE</b>	<b>233</b>
5.2.1	Historique	233
5.2.2	Organigramme du groupe au 31 décembre 2016	233
<b>5.3</b>	<b>ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>235</b>
5.3.1	Direction (article 10 des statuts)	235
5.3.2	Pouvoirs et rémunération du gérant (articles 10, 11 à 14 des statuts)	235
5.3.3	Conseil de Surveillance (articles 12 à 15 des statuts)	235
5.3.4	Commissaires aux comptes	238
<b>5.4</b>	<b>RESPONSABLE DU DOCUMENT</b>	<b>239</b>
5.4.1	Responsable du document	239
5.4.2	Attestation du responsable	239
5.4.3	Informations financières historiques	239
<b>5.5</b>	<b>DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF)</b>	<b>240</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	240
5.5.2	Publications au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires)	240
<b>5.6</b>	<b>RAPPORT CONDENSE DES EXPERTS</b>	<b>241</b>
5.6.1	Contexte général de la mission	241
5.6.2	Conditions de réalisation	241
5.6.3	Juste valeur globale	242
5.6.4	Observations générales	243

## 5.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

### 5.1.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

#### 5.1.1.1. Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Foncière des Murs

#### 5.1.1.2. Forme juridique (article 1 des statuts)

Constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'Administration, Foncière des Murs a été transformée en société en commandite par actions lors de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 30 novembre 2004, qui a également décidé d'adopter la dénomination sociale : « Foncière des Murs » en lieu et place de la dénomination Ferrand et Renaud.

#### 5.1.1.3. Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social de la société est fixé au 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

#### 5.1.1.4. Registre du commerce et des sociétés

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895.

Le code APE de la société est : 6820B.

Son numéro Siret est le 955 515 895 00071.

#### 5.1.1.5. Marché de cotation des actions

Les actions Foncière des Murs (Code ISIN : FR0000060303) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris – Compartiment A.

Les obligations Foncière des Murs émises en novembre 2012 (Code ISIN : FR0011352806), et en mai 2015 (Code ISIN : FR0012741072), sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

#### 5.1.1.6. Nationalité

La société est soumise au droit français.

#### 5.1.1.7. Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été constituée en 1900. La durée de la société, qui devait expirer le 31 décembre 1949, a été prorogée de 90 ans, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 mai 1941, elle prendra donc fin le 31 décembre 2039, sauf liquidation anticipée ou prorogation.

#### 5.1.1.8. Objet social (article 3 des statuts)

Foncière des Murs a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- À titre principal
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés notamment au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement ;
  - la construction d'immeubles affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers ;
  - l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail ;
  - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif et /ou commercial affecté au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- À titre accessoire
  - directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
  - indirectement, l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur de la santé, des loisirs et l'hébergement au sens large.
- À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société.
- Et plus généralement

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres ;
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

#### 5.1.1.9. Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Au siège social : 30, avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01 58 97 52 37)

Sur le site internet : [www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)

Sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

#### 5.1.1.10. Droits des commanditaires

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par le droit commun.

#### 5.1.1.11. Droits et statut des associés commandités (article 18 des statuts)

L'unique associé commandité de la société, également gérant de la société, est la société FDM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber 75016 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 450 140 298.

Les droits des commandités sont régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes. Aux termes de l'article 20 4) des statuts : « À l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de Surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée Générale Ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite Assemblée Générale Ordinaire. »

Aux termes de l'article 21 3) des statuts : « Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci ».

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

L'associé commanditaire et gérant est indéfiniment et solidairement responsable du passif social.

#### 5.1.1.12. Exercice social (article 23 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de 12 mois qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

#### 5.1.1.13. Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à 500 000 euros qui est versée à l'associé commandité. Ce dividende 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 Market Solutions.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

La société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires.

### 5.1.2.2. Cession des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur. La cession des actions s'opère, à l'égard de la société et des tiers, par un virement de compte à compte.

### 5.1.2.3. Droits et obligations attachés aux actions (article 9 des statuts)

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

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

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

Chaque action donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les statuts.

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

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

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

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

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

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

### 5.1.2.4. Conditions de modification du capital social (article 7 des statuts)

Les autorisations de modification du capital social sont exposées dans le rapport de gestion.

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital doit être décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le Conseil de Surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la gérance aux actionnaires.

L'assemblée des actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

### 5.1.2.5. Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

### 5.1.2.6. Autres titres donnant accès au capital

Néant.

### 5.1.2.7. Autorisation d'augmentation du capital

Le tableau des délégations en cours en matière d'augmentation du capital social de la société accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 8 avril 2016 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 2016

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 SAS entre Foncière des Murs, Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Maro Lux SARL, Predica, Sogecap et Caisse des Dépôts et Consignations**

Les sociétés Foncière des Murs, Cardif Assurance Vie, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Maro Lux SARL, Predica, Sogecap et Caisse des dépôts et consignation ont conclu le 4 juin 2015 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de la mise en place d'un partenariat stratégique dans le domaine de l'hôtellerie, ayant pour objet de procéder à différents investissements en vue de l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels. Ce

partenariat est structuré sous la forme d'une société commune, la société FDM Management SAS. En conséquence, les parties ont souhaité organiser leurs relations au sein de FDM Management. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de la SAS pendant une période expirant le 31 décembre 2018 pour ce qui concerne Foncière des Murs, Cardif, ACM, Predica, Sogecap, CDC et leurs affiliés et expirant le 31 décembre 2020 pour Maro Lux SARL, mais admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

#### **Pacte d'associé relatif à la société SCI Hotel Porte Dorée entre Foncière des Murs et Caisse des Dépôts et Consignations**

Les sociétés Foncière des Murs et Caisse des Dépôts et Consignations ont conclu le 18 décembre 2015 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations dans le cadre d'un partenariat consistant en la création d'une société commune ayant pour objet l'acquisition, la détention et l'exploitation par voie de location d'un hôtel à construire situé à Paris – Porte Dorée ayant vocation à être exploité par la société Motel One France sous l'enseigne Motel One. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de livraison de l'actif et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'incessibilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

#### **Pacte d'associés relatif à la société SAS Samoëns entre Foncière des Murs et OPCI ACM Lagune en présence de SAS Samoëns et Assurance du Crédit Mutuel Vie**

Les sociétés Foncière des Murs et OPCI ACM Lagune ont conclu le 13 mai 2016 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations dans le cadre d'un partenariat consistant en la détention d'une société commune devant se porter acquéreur auprès de Club Méditerranée de l'assiette foncière sur laquelle sera édifié un village de vacances sur un terrain situé au lieu-dit "Plateau de Saix" sur la commune de Samoëns, qui sera exploité par le Club Méditerranée. Le village sera constitué de 420 chambres commerciales, 161 chambres chambres ou appartements destinés au personnel du Club Méditerranée ainsi que 222 emplacements de parkings. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la prise d'effet du bail commercial à conclure avec le Club Méditerranée et admet cependant des dérogations. Il prévoit également une clause de rendez vous à l'issue d'une période de dix années à compter de la prise d'effet du bail commercial.

Suite à la conclusion du Pacte d'associés relatif à la société Foncière Développement Tourisme conclu entre Foncières des Murs et Caisse des dépôts et Consignations en date du 21 septembre 2016, et à la cession par la société Foncière des Murs de l'intégralité de ses actions de la société Samoëns à la société Foncière Développement Tourisme en date du 29 septembre 2016, la société Foncière Développement Tourisme a adhéré à cette même date au Pacte d'associés initialement conclu en date du 13 mai 2016 entre Foncière des Murs et OPCI ACM Lagune et a ainsi accepté d'être irrévocablement lié par les obligations exposées dans le Pacte dans la même mesure que Foncière des Murs, et de respecter toutes les stipulations de celui-ci, comme si il avait été une partie d'origine agissant comme associé avec effet au 29 septembre 2016.

#### **Pacte d'associés relatif à la société Foncière Développement Tourisme entre Foncière des Murs et Caisse des Dépôts et Consignations, en présence de Foncière des Murs agissant pour le compte de Foncière Développement Tourisme et Ampère Gestion**

Les sociétés Foncière des Murs et Caisse des Dépôts et Consignations ont conclu le 21 septembre 2016 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations dans le cadre d'un partenariat consistant en la détention d'une société ayant vocation à investir dans un certain nombre de projets, consistant en l'acquisition, la gestion et la location de murs d'hôtels, de résidence de tourisme ou de villages de vacances situés à la montagne, en bord de mer ou dans des zones touristiques dynamiques. Ces projets sont soit des projets de construction, soit, pour ceux existants, des restructurations ou redéveloppements. Ces investissements sont réalisés exclusivement par l'intermédiaire de filiales dédiées. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres pendant une durée de sept (7) ans courant à compter de la conclusion du Pacte et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus et un droit de préemption des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'incessibilité. Le pacte prévoit également un droit de cession conjointe et un droit de sortie forcée.

### **5.1.3.2.2. Autres contrats**

#### **Emission d'un emprunt obligataire sécurisé de 255 M€**

La société a émis le 16 novembre 2012 un emprunt obligataire hypothécaire de 255 M€ auprès d'investisseurs institutionnels adossé à des actifs hôteliers loués à AccorHotels. Cette émission de 1 275 obligations d'une valeur nominale de 200 000 €, à échéance le 16 novembre 2019, offre un coupon de 3,6820%. Elle permet à Foncière des Murs de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financement et d'allongement de la maturité de la dette.

En décembre 2014, Foncière des Murs a rallongé de deux ans son obligation de 242 M€ sécurisée par des actifs hôteliers pour un coupon abaissé à 2,7540% à partir du 16 février 2015.

#### **Emission d'un emprunt obligataire par placement privé de 200 M€**

La société a émis le 29 mai 2015 un emprunt obligataire par placement privé de 200 M€ auprès d'investisseurs institutionnels. Cette émission de 2 000 obligations d'une valeur nominale de 100 000 €, à échéance le 29 mai 2023, offre un coupon de 2,218%.

### **5.1.3.2.3. Principaux contrats financiers**

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 "Renseignements Financiers" du présent document de référence.

#### 5.1.3.2.4. 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, CHUBB...

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

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

##### **B – Assurances corporate**

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

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

Concernant les dispositions prises notamment contre les risques de fraude, d'actes de malveillance-malversations informatiques et autres, Foncière des Murs bénéficie des garanties du contrat souscrit par la holding du groupe.

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.



## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

**Actionnaire majoritaire**

Foncière des Régions détient 49,91% du capital de Foncière des Murs. Le tableau de répartition du capital de Foncière des Régions au 31 décembre 2016, ainsi que suite à la réalisation des augmentations de capital en date des 17 janvier 2017 et 15 février 2017, est détaillé ci-dessous :

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	Au 31.12.2016		Au 15.02.2017	
	NOMBRE D' ACTIONS	%	NOMBRE D' ACTIONS	%
Groupe DELFIN	19 094 000	27,77	20 878 375	28,26
Groupe COVEA FINANCE	8 516 275	12,39	8 516 275	11,53
Groupe CREDIT AGRICOLE	4 906 622	7,14	5 264 733	7,13
Groupe CM-CIC	6 329 542	9,21	6 583 381	8,91
BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE	880 691	1,28	880 691	1,19
FLOTTANT, NOMINATIFS ET AUTRES PORTEURS	28 933 913	42,08	31 643 696	42,84
AUTODÉTENTION	96 809	0,14	103 299	0,14
<b>TOTAL</b>	<b>68 757 852</b>	<b>100,00</b>	<b>73 870 450</b>	<b>100</b>

## 5.3. Administration, direction et Conseil de Surveillance

### 5.3.1. DIRECTION (ARTICLE 10 DES STATUTS)

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants. Le premier gérant, nommé pour une durée de six années est la société FDM Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber – 75116 PARIS immatriculée au RCS de Paris sous le n° 450 140 298.

Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, avec l'accord du Conseil de Surveillance ou, le cas échéant, de l'Assemblée.

La société FDM Gestion, nommée en qualité de premier Gérant de la société sera réputée démissionnaire d'office de ses fonctions de gérant dans le cas où elle cesserait d'être contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce par la société Foncière des Régions, sauf si le nouvel actionnaire de contrôle dudit gérant a été agréé par le Conseil de Surveillance.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement, ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants, ou au renouvellement du gérant unique. Toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités ; chaque gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

### 5.3.2. POUVOIRS ET RÉMUNÉRATION DU GÉRANT (ARTICLES 10, 11 A 14 DES STATUTS)

#### Pouvoirs du Gérant (articles 10 et 14 des statuts)

Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Il est à cet égard précisé que le Gérant de la société devra, aux termes de l'article 14 des statuts, obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, sur les opérations de souscription d'emprunts bancaires, d'achat d'immeubles ou de titres de participations, de désinvestissements et d'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté lorsque leur montant dépassera 10 millions d'euros.

#### Rémunération du Gérant (Article 11 des statuts)

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constatée au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence est l'indice au 31 décembre 2008.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

### 5.3.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLES 12 A 15 DES STATUTS)

La société est pourvue d'un Conseil de Surveillance de trois membres au moins choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandité ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de trois années au plus et chaque membre doit être propriétaire d'au moins une action de la société.

Il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée.

#### 5.3.3.1. Composition du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs

Le Conseil de Surveillance est composé de 11 membres, personnes physiques ou personnes morales, choisis parmi les actionnaires. La composition du Conseil de Surveillance ainsi que les curriculum vitae et les mandats et fonctions exercés par chacune de ces personnes figurent dans le rapport du 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. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats.

#### Détention d'actions

Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement.

#### Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'Autorité des Marchés Financiers les opérations notamment

d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20.000 euros.

Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions de l'article L.226-10 du Code de commerce est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L 225-42 du même Code.

### Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au président du Conseil, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou 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 internes.

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 réglementaires (à l'exception de la société Cardif Assurance Vie<sup>12</sup>) ;
- ne pas avoir été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins.

#### 5.3.3.2.6. Conflits d'intérêts – liens familiaux

Il n'existe pas de liens familiaux entre les membres composant le Conseil de Surveillance de Foncière des Murs.

En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance prévoit, dans son article 1.6.5., une procédure de prévention des conflits d'intérêts à l'occasion d'une réunion du Conseil ou d'un Comité.

#### 5.3.3.2.7. Faits exceptionnels et litiges

A notre connaissance, au cours des douze derniers mois, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Foncière des Murs et de ses filiales.

<sup>12</sup> La société Cardif Assurance Vie a été condamnée par la commission des sanctions de l'APCR le 7 avril 2014 pour des contrats en desheréance.

**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 et le 8 avril 2016	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2021
	<b>ERNST &amp; YOUNG ET AUTRES</b> 1 / 2 Place des saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	11 avril 2013	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018
<b>Suppléants</b>	<b>Monsieur Cyrille Brouard</b> Tour Exaltis 61, Rue Henri-Regnault 92400 COURBEVOIE	6 avril 2005 Renouvellement le 8 avril 2010 et le 8 avril 2016	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2021
	<b>AUDITEX</b> 1 / 2 Place des saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	11 avril 2013	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018

## 5.3.4.2. Rémunération des Commissaires aux comptes

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 3.2.8.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

## 5.4. Responsable du document

### 5.4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT

Monsieur Dominique OZANNE  
Président de FDM Gestion  
Gérant commandité

### 5.4.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

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

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 3 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes, donnés dans le présent document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, qui ne contiennent pas d'observations pour les exercices clos aux 31 décembre 2014 et 2015.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 figure paragraphe 3.3 du présent document de référence. Il ne contient aucune observation.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 figure au paragraphe 3.6 du présent document de référence. Il contient une observation attirant l'attention sur la note 3.5.2.1 de l'annexe aux comptes annuels relative à l'affectation des malis techniques, qui conformément au règlement ANC 2015-06 ont été reclassés.

Fait à Paris, le 21 février 2017

Monsieur Dominique OZANNE  
Président de FDM GESTION  
Gérant commandité

Personne responsable de l'information financière

### 5.4.3. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document de référence :

- Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 119 à 157 du document de référence de l'exercice 2015 déposé auprès de l'AMF en date du 10 mars 2016 sous le numéro D.16-0130.
- Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 128 à 166 du document de référence de l'exercice 2014 déposé auprès de l'AMF en date du 16 mars 2015 sous le numéro D.15-0140.

La réconciliation IFRS et EPRA est intervenue lors de la première année de communication sous le format EPRA, en 2010. Elle est disponible en page 154 du document de référence 2010. Aucune modification n'est intervenue dans les retraitements depuis cette réconciliation.

Ces documents sont disponibles au siège de la société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site internet ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

## 5.5. Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)

### 5.5.1. COMMUNICATION AU TITRE DE L'INFORMATION RÉGLEMENTÉE PUBLIÉE SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF ET SUR LE SITE INTERNET DE FONCIÈRE DES MURS

9 février 2016	2015 – résultats annuels
19 février 2016	Désignation de l'expert indépendant pour évaluer l'offre publique d'échange annoncée par Foncière des Régions
2 mars 2016	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2016
29 avril 2016	Publication du projet de note d'information établie par Foncière des Murs en réponse à l'offre publique d'échange initiée par Foncière des Régions
17 mai 2016	Publication de la note établie par Foncière des Murs en réponse à l'offre publique d'échange initiée par Foncière des Régions et du document relatif aux autres informations
20 mai 2016	Annonce de 936 M€ de nouveaux investissements hôteliers pour FDM Management
8 juillet 2016	Publication du bilan semestriel du contrat de liquidité
12 juillet 2016	Annonce de la cession du portefeuille santé
13 juillet 2016	Résultats semestriels au 30/06/2016
18 juillet 2016	Annonce de l'acquisition de 5 hôtels NH en Allemagne
25 juillet 2016	Annonce de la signature du développement du Club Méditerranée de Samoëns
2 janvier 2017	Annonce de l'acquisition d'un portefeuille de 19 hôtels en Espagne
21 février 2017	Annonce du renforcement du partenariat avec B&B

### 5.5.2. PUBLICATIONS AU BALO (BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES)

2 mars 2016	Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 08/04/2016
23 mars 2016	Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 08/04/2016
8 mai 2016	Publication des comptes définitifs au 31/12/2015

## 5.6. Rapport condensé des experts

**Monsieur Dominique Ozanne**  
**Foncière des Murs**  
**10, avenue Kléber**  
**75116 Paris**

Paris, le 24 janvier 2017

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2016 de la juste valeur d'actifs propriétés de Foncière des Murs.

### 5.6.1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION

#### Cadre général

La société Foncière des Murs nous a demandé de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en France, en Allemagne, au Portugal, aux Pays-Bas, en Belgique et en Espagne. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation, BNP Paribas Real Estate Hôtels France, CBRE Valuation, DTZ Valuation France (Cushman & Wakefield), 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 (Cushman & Wakefield), 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 427 actifs en France, de 51 actifs en Allemagne, de 1 actif aux Pays-Bas, de 14 actifs en Belgique, de 1 actif au Portugal et de 4 actifs en Espagne. Pour cette mission, la société Foncière des Murs nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2016.

Les actifs expertisés sont situés en France, en Allemagne, au Portugal, aux Pays-Bas, en Belgique et en Espagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Foncière des Murs ou par ses filiales.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

### 5.6.2. CONDITIONS DE RÉALISATION

#### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués au cours du mois d'octobre 2016 et les années précédentes pour les sites en actualisation, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du client, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

#### Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000
- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière
- les recommandations énoncées par les normes d'évaluation RICS publiées par la Royal Institution of Chartered Surveyors
- les principes posés par le code de déontologie des SIIC.

**Méthodologie retenue**

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu :

- pour les actifs hôteliers : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par « discounted cash flow »
- pour les actifs « 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 les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation et CBRE Valuation**

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% : 566 198 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs commerces d'exploitation	566 198 000	183
<b>TOTAL</b>	<b>566 198 000</b>	<b>183</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% : 1 119 989 058 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	365 776 084	46
Actifs B&B	347 675 796	55
Actifs NH Hotels Group / MEININGER / Motel One	122 102 538	4
Actifs Loisirs	284 434 640	5
<b>TOTAL</b>	<b>1 119 989 058</b>	<b>110</b>

**5.6.3.3. Juste valeur expertisée par la société d'expertise DTZ Valuation France (Cushman & Wakefield)**

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% : 1 024 280 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	420 140 000	18
Actifs B&B	604 140 000	172
<b>TOTAL</b>	<b>1 024 280 000</b>	<b>190</b>

**5.6.3.5. 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% : 312 879 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	312 879 000	14
<b>TOTAL</b>	<b>312 879 000</b>	<b>14</b>

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises concerne uniquement des biens situés en France métropolitaine.

**5.6.3.6. Juste valeur expertisée par la société d'expertise Jones Lang LaSalle Hotels & Hospitality Group Spain & Portugal**

Juste valeur en 100% : 55 860 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Club Med	55 860 000	1
<b>TOTAL</b>	<b>55 860 000</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 (Cushman & Wakefield)

Philippe Dorion

Directeur

CBRE Valuation

Denis François

Président

Jones Lang LaSalle Hotels & Hospitality Group Spain & Portugal

Luis Arsuaga Rato, MRICS

Executive Vice-President

Jones Lang LaSalle Expertises

Marie Martins, MRICS, REV

Directeur Expertises France

# 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. 239
1.2. Déclarations des personnes responsables	§5.4.2 p. 239
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1. Noms et adresses	§5.3.4.1 p. 238
2.2. Démissions / non renouvellements	N/A
2.3. Rémunérations	§3.2.8.6 p. 154 ; §5.3.4.2 p. 238
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées	§1.4.2 p. 22 ; §1.5 p. 24 ; §5.4.3 p. 239 ; §3 p. 120 à 183
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. 91
4.4. Autres risques	§1.6. p. 32 ; §3.2.2 p. 132
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1. Histoire de la société	§5.2.1 p. 233
5.1.1. Raison et nom de la société	§5.1.1.1 p. 226
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la société	§5.1.1.4 p. 226
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de la société	§5.1.1.7 p. 226
5.1.4. Siège social et forme juridique de la société	§5.1.1.2 et 5.1.1.3 p. 226
5.1.5. Développements de l'activité de la société	§1.2.1 p. 5 ; §3.2.5 p. 137
5.2. Investissements	
5.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice	§1.2.1 p. 5 ; §3.2.5 p. 137
5.2.2. Principaux investissements en cours	§1.2.1 p. 5 ; §3.2.5 p. 137
<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1. Principales activités	
6.1.1. Opérations effectuées par la société durant l'exercice	§1.2.1 p. 5 ; §3.2.5 p. 137
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. 13
6.3. Événements exceptionnels	N/A
6.4. Dépendance	N/A
6.5. Position concurrentielle	§1.9.8 p. 80
<b>7. Organigramme</b>	
7.1. Description du groupe	§1.9.1 et 1.9.2 p. 79 ; §5.2.2 p. 233
7.2. Liste des filiales importantes	§3.5.6.6 p. 182 ; §1.9.1 p. 79
<b>8. Propriétés immobilières</b>	
8.1. Immobilisations corporelles importantes	§1.2.2.2 p. 6 ; §1.2.3.2 p. 12 ; §3.5.3.1 p. 168
8.2. Questions environnementales	§2 p. 88
<b>9. Renseignements de caractère général</b>	
9.1. Situation financière	§1.5 p. 24 ; §3.1.1 p. 121
9.2. Résultat d'exploitation	§1.5.1.3 p. 24 ; §3.1.2 p. 122 ; §3.2.7 p. 147
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1. Capitaux de l'émetteur	§3.1.4 p. 122 ; §3.2.6.8 p. 143
10.2. Flux de trésorerie	§3.1.5 p. 124 ; §1.5.1.7 p. 27 ; §3.2.6.7 p. 142
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	§1.5.1.8 p. 27 ; §3.2.6.9 p. 143
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. 143
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	§1.9.4 p. 79
<b>12. Information sur les tendances</b>	
12.1. Principales tendances	§1.1 p. 4 ; §1.9.6 p. 80
12.2. Événements	§1.2.1 p. 5 ; §3.2.5 p. 137
<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. 207 ; §1.8.4.4 p. 48
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. 36 ; § 4.2.1.4 p.209
<b>15. Rémunération et avantages</b>	
15.1. Rémunération et avantages versés	§1.8.4.1 p. 43 ; §1.8.4.2 p. 45 ; §1.7.7 p. 40 § 4.2.4 p. 215 ; § 5.3.2 p. 235
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. 207
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. 80 ; §3.5.6.3 p. 181

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. 212
16.4 Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§4.2.1 p. 207 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. 104 ; §2.7.3 p. 113 ; §3.2.8.1 p. 150 ; §3.5.6.1 p. 181
17.2 Participations et stock-options	§1.7.6 p. 40
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. 80 ; §3.2.8.4 p. 153
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1. Informations financières historiques	§ 1.5.2.6 p. 31 ; § 5.4.3 p. 239
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	§ 3.1 p. 121 à 124 ; § 3.4 p. 160 à 162
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. 43 ; 1.5.2.5 p. 30
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	§5.3.3.2.5 p. 237 et 5.3.3.2.7 p. 237
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
<b>21. Informations complémentaires</b>	
21.1. Capital social	§5.1.2 p. 228
21.2. Actes constitutifs et statuts	§5.1.1 p. 226 et §5.1.2 p. 228
<b>22. Contrats importants</b>	§ 1.2.2.3 et § 1.2.2.4 p. 12, 1.2.3.3 p. 16 ; § 5.1.3.2 p. 230
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	§5.6 p. 241
<b>24. Documents accessibles au public</b>	§5.5 p. 240
<b>25. Informations sur les participations</b>	§ 1.9 p. 79 ; §3.2.3 p. 134

# TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

---

## Nature de l'information

---

1. Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2016	p. 3
2. Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	p. 31
3. Comptes consolidés au 31 décembre 2016	p. 121 à 158
4. Honoraires des Commissaires aux comptes	p. 154
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 159
6. Comptes individuels au 31 décembre 2016	p. 160 à 183
7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 184
8. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 185
9. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	p. 206
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. 224
11. Attestation du responsable du document	p. 239
12. Document d'information annuel	p. 240

---

# 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 2016	p. 3
2. Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale mixte du 7 avril 2017	p. 81
3. Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale mixte du 7 avril 2017	p. 204
4. Rapport du président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	p. 206
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. 224
6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 159
7. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 184
8. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 185
9. Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017	p. 188
10. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	p. 199

---

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)

