



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12/03/2013 sous le numéro D.13-0123, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2012

CHIFFRES CLÉS	1
❶ RAPPORT DE GESTION	5
❷ CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	135
❸ RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	158
❹ RENSEIGNEMENTS ET GESTION	254
TABLES DE CONCORDANCE ET DE RÉFÉRENCE	272

CHIFFRES CLÉS

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

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

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

Foncière des Murs s'appuie sur un actionnariat institutionnel stable comprenant Foncière des Régions et les filiales 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, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

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. La présentation en part du Groupe permet de pondérer l'ensemble des agrégats en fonction du taux de détention. Jusqu'au 31 décembre 2011, les éléments financiers étaient présentés uniquement en données consolidées, compte tenu du taux de détention des différentes structures du périmètre Foncière des Murs (100 % ou proche de 100 %). Ainsi, les données au 31 décembre 2011 sont identiques en « part du Groupe » et en « consolidé ».

Au 31 décembre 2012, une simplification de la classification sectorielle des portefeuilles a été réalisée, en lien avec les secteurs de reporting suivis par le management de Foncière des Murs fin 2012. Les secteurs sont au nombre de trois :

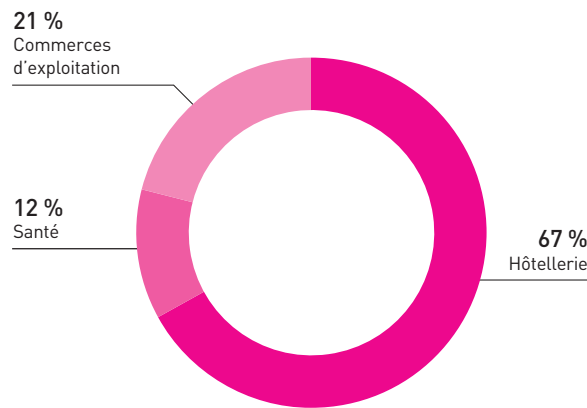
- Hôtellerie (Accor, B&B, Sunparks, Club Med) ;
- Santé (Korian, Générale de Santé) ;
- Commerces d'exploitation (Quick, Courtepaille, Jardiland).

Le secteur « Loisirs » a ainsi été regroupé avec le secteur Hôtellerie. Ce secteur comprenait les villages vacances Sunparks et Club Med.

(en K€)	Exercice 2012	Exercice 2011
Recettes Locatives Part du Groupe	182 481	203 624
dont : Hôtellerie	114 308	133 231
Santé	24 431	26 784
Commerces d'exploitation	43 742	43 609

(en K€)	Exercice 2012	Exercice 2011
Valeur du patrimoine part du Groupe	3 038 946	2 948 710
dont : Hôtellerie	2 052 590	1 833 586
Santé	355 927	423 418
Commerces d'exploitation	630 429	691 706

Répartition globale du patrimoine part du Groupe en valeur au 31/12/2012



(en K€)	Exercice 2012	Exercice 2011
Compte de résultat consolidé EPRA simplifié		
Loyers nets	181 708	200 588
Coûts de fonctionnement nets	- 6 171	- 6 200
Variation nette des provisions et autres	- 1 392	41
Résultat opérationnel courant	174 145	194 429
Résultat des cessions d'actifs	- 480	11 978
Résultat des ajustements de valeurs	47 426	83 028
Résultat de cession des titres	-	643
Résultat opérationnel	221 091	290 078
Résultat financier	- 122 400	- 140 120
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9 573	528
Résultat net avant impôts	108 264	150 486
Impôts	- 4 218	- 9 150
Résultat net	104 046	141 336
Part revenant aux minoritaires	- 4 341	- 5
Résultat net part du groupe	99 704	141 331

	Exercice 2012	Exercice 2011
Données part du Groupe		
Résultat net récurrent EPRA (M€)	112,8	120,8
Résultat net récurrent EPRA (€ par action)	1,82	2,14
Résultat net part du groupe (€ par action)	1,61	2,50
Actif net réévalué Triple Net EPRA (M€)	1 414,6	1 278,0
Actif net réévalué Triple Net EPRA (€ par action)	22,0	22,6
Actif net réévalué EPRA (M€)	1 664,8	1 523,2
Actif net réévalué EPRA (€ par action)	25,9	27,0
Dividende ⁽¹⁾ (€ par action)	1,50	1,50

(1) Dividende 2012 proposé à l'assemblée générale du 11 avril 2013

Nombre d'actions sur la période	Exercice 2012	Exercice 2011
Nombre d'actions à l'ouverture	56 438 939	56 438 939
Nombre d'actions créées par augmentation de capital	7 784 496	0
Nombre d'actions en fin de période	64 223 435	56 438 939
Nombre moyen d'actions	61 947 872	56 436 045

Note : Nombre moyen d'actions autodétenues en 2012 : 5 085 (contre 2 894 en 2011).

(en K€)	Net 31/12/2012	Net 31/12/2011		Net 31/12/2012	Net 31/12/2011
Bilan consolidé simplifié					
ACTIF			PASSIF		
Actifs non courants	3 094 101	2 670 322	Capitaux propres	1 563 126	1 276 054
Actifs courants	311 110	378 076	Passifs non courants	1 796 502	1 719 748
Trésorerie	4 549	1 235	Passifs courants	50 132	53 833
ACTIF	3 409 760	3 049 633	PASSIF	3 409 760	3 049 633

Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2012

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2012 à 1 452 M€ en part du groupe, avec un taux moyen sur l'exercice de 4,49 % et une maturité moyenne de 3,7 ans. À cette même date, le taux de couverture global ressort à 95,1 % et à 78,8 % pour le taux de couverture active.

RAPPORT DE GESTION

1.	STRATÉGIE ET PERSPECTIVES	6
2.	ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES	7
3.	PATRIMOINE	21
4.	VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	24
5.	RÉSULTATS FINANCIERS	30
6.	FACTEURS DE RISQUES	39
7.	ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2012	46
8.	BOURSE, DIVIDENDE ET RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	52
9.	DÉVELOPPEMENT DURABLE	86
10.	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS	124
11.	RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 AVRIL 2013	126

1. Stratégie et perspectives

Foncière des Murs, société foncière cotée sur le compartiment A du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris ayant opté pour le statut SIIC, détient au 31 décembre 2012 un patrimoine composé de 571 actifs d'une valeur d'expertise totale de 3 Mds€, répartis en France et en Europe dont 318 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie, 5 villages de vacances, 36 résidences pour personnes âgées, 3 cliniques de soins de suite et de réadaptation, 2 cliniques psychiatriques, 3 cliniques chirurgicales, 151 restaurants et 50 jardineries.

En 2012, Foncière des Murs a renforcé sa position de leader dans le secteur de l'hôtellerie en acquérant un portefeuille de 158 hôtels B&B, pour un montant total de 513 M€ droits, frais et travaux inclus, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel.

Avec cette opération, Foncière des Murs est le 1^{er} bailleur de deux des plus grands opérateurs hôteliers en France (Accor, B&B).

Parallèlement, Foncière des Murs a poursuivi sa politique d'arbitrage, avec un double objectif de consolidation de sa structure financière via désendettement et de rotation du patrimoine. Le volume de cessions et d'accords de cessions conclus en 2012 s'élève à 332 M€ (dont 232 M€ de ventes effectives) et concerne toutes les classes d'actifs.

La stratégie de Foncière des Murs, première société foncière cotée dédiée à la détention long terme de murs d'exploitation s'appuie sur la conclusion de véritables partenariats avec des groupes de renom, qui conservent la propriété des fonds de commerce et la gestion opérationnelle des établissements cédés.

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

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

Perspectives

En 2013, Foncière des Murs entend continuer à profiter des opportunités de développement, notamment en accompagnant ses locataires dans leur développement, renforçant ainsi les partenariats en place.

2. Activité de la société et de ses filiales

2.1. ÉVÉNEMENTS 2012

Foncière des Murs, leader dans l'hôtellerie, a connu une année 2012 très active, marquée par un renforcement dans l'hôtellerie, le renforcement de sa structure financière, la poursuite de sa politique de rotation de son patrimoine et de nouvelles actions d'accompagnement de ses locataires. Sont à noter tout particulièrement :

Renforcement dans l'hôtellerie avec l'acquisition d'un portefeuille de 158 hôtels B&B

En novembre 2012, Foncière des Murs a acquis, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel, un portefeuille de 158 hôtels B&B, pour un montant total de 513 M€ droits, frais et travaux inclus, soit 258 M€ part du Groupe (détermination Foncière des Murs : 50,2 %).

Cette acquisition a été partiellement financée grâce à l'augmentation de capital de 125 M€ réalisée en avril 2012 avec le soutien des principaux actionnaires de Foncière des Murs (7,8 millions d'actions nouvelles créées).

Avec cette acquisition, Foncière des Murs devient le premier bailleur de deux des plus grands opérateurs hôteliers en France (Accor, B&B) et confirme ainsi sa position de premier investisseur immobilier dans le secteur de l'hôtellerie.

Diversification des sources de financement et renforcement de la structure financière

- 520 M€ de nouveaux financements permettant de refinancer l'ensemble des échéances 2013 et une partie des échéances 2014.

Foncière des Murs a refinancé l'ensemble de ses échéances de dettes 2013 ainsi qu'une partie des échéances 2014, tout en diversifiant ses sources de financement. Ainsi, ces 520 M€ de nouveaux financements se décomposent en :

- 265 M€ de dettes bancaires hypothécaires d'une maturité de 5 ans,
- 255 M€ d'emprunt obligataire hypothécaire d'une maturité de 7 ans.

Cet emprunt, première émission obligataire sécurisée cotée réalisée en France, a été souscrit par des investisseurs institutionnels.

- 332 M€ de cessions et accords de cessions, 1,9% au-dessus des valeurs d'expertises, dont 269 M€ de nouveaux engagements signés en 2012.

Ces cessions (232 M€) et accords de cessions (100 M€) concernent 80 actifs dont :

- 28 hôtels en murs et murs et fonds pour 140 M€,
- 41 actifs de Commerces d'Exploitation, à l'unité ou en portefeuilles, pour 112 M€. Les cessions d'actifs Quick et Courtepaille sont les premières réalisées par Foncière des Murs. Elles démontrent la liquidité de cette classe d'actifs et son attractivité,
- 11 actifs Santé pour 80 M€.

Ces cessions et accords de cession, réalisés en direct, permettent de répondre au double objectif de rotation du patrimoine et de désendettement.

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

En 2012, Foncière des Murs a poursuivi sa politique d'accompagnement de ses locataires en finançant :

- 11,8 M€ de travaux (dont 10,6 M€ sur le patrimoine Accor) ;
- 9,3 M€ de travaux décaissés dans le cadre de la construction en VEFA d'un hôtel B&B, situé Porte des Lilas, à Paris.

Nouvelle classification des portefeuilles

Au 31 décembre 2012, une simplification de la classification sectorielle des portefeuilles a été réalisée, en lien avec les secteurs de reporting suivis par le management de Foncière des Murs fin 2012. Les secteurs sont au nombre de trois :

- Hôtellerie (Accor, B&B, Sunparks, Club Med) ;
- Santé (Korian, Générale de Santé) ;
- Commerces d'exploitation (Quick, Courtepaille, Jardiland).

Le secteur Loisirs a ainsi été regroupé avec le secteur Hôtellerie. Ce secteur comprenait les villages vacances Sunparks et Club Med.

Pour plus d'informations sur les opérations 2012 et la nouvelle classification sectorielle, se référer à l'annexe aux comptes consolidés.

2.2. PORTEFEUILLE HÔTELLERIE

2.2.1. Marché de l’hôtellerie en France et en Belgique

En France
(Source : MKG Hospitality)

La France conserve sa première place au tableau des arrivées de touristes internationaux. Les résultats de l’activité hôtelière en France en 2012 affichent une croissance modérée de 1,8 %, soutenue par les locomotives (Paris, l’Île-de-France, la région PACA et dans une moindre mesure la région Rhône-Alpes), malgré un contexte économique et social dégradé et une hausse de la pression fiscale (hausse de la TVA de 1,5 % répercutée en partie sur les prix).

Les principaux indicateurs sont :

- baisse moyenne du taux d’occupation de 1,3 point à 65,4 % ;
- hausse moyenne des prix moyens de 3,8 % à 92,1 euros ;
- hausse du RevPAR de 1,8 % à 60,3 euros.

Cette évolution moyenne recouvre une réalité plus contrastée à la fois entre le haut de gamme (+ 2.7 %) et l’économique (+ 0.2 %) et entre Paris et le reste de la France.

Après une hausse significative en 2011 (hausse du RevPAR de 5,8 % en France), la croissance de l’activité a été modérée en 2012 (hausse du RevPAR de 1.8 %). Elle a notamment été soutenue par les performances de Paris et l’Île-de-France, avec une clientèle internationale toujours présente dans la capitale et les salons grand public, qui n’ont pas subi la crise (Salon nautique Porte de Versailles, Salon du cheval à Villepinte). Avec une hausse de RevPAR de 6,6 % pour Paris et de 2,1 % en Île-de-France, ces deux régions surperforment la moyenne nationale.

En province, l’évolution du RevPar est négative entre 2011 et 2012 et présente une baisse de 0.9 %.

Le portefeuille Foncière des Murs présente une variation de chiffre d’affaires négative de 1,5 %. Cela est dû au mix d’actifs, de catégorie économique et situés principalement en province.

En Belgique
(Source : DTZ)

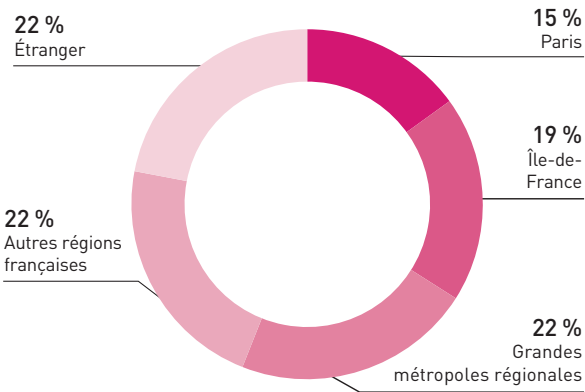
Le taux d’occupation des hotels en Belgique est en légère augmentation en 2012 (71 %) par rapport à 2011 (70,3 %).

2.2.2. Présentation du portefeuille

Le portefeuille des 318 hôtels (141 hôtels Accor et 177 hôtels B&B dont 1 en VEFA) et 3 instituts de thalassothérapie Accor est bien réparti tant en terme de gammes qu’en terme géographique. L’activité hôtellerie a généré un chiffre d’affaires de 117 M€ en 2012 en part totale soit 114 M€ en part du Groupe, en baisse de 0,9 % à périmètre constant sur un an.

Répartition géographique des hôtels en valeur au 31/12/2012 (total : 2 053 M€ en part du Groupe)

Au 31 décembre 2012, la valeur d’expertise du portefeuille hôtelier détenu par Foncière des Murs est de 2 053 M€ hors droits en part du Groupe, soit 2 313 M€ en part du Groupe.



La liste détaillée des actifs est la suivante :

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
Accor	Ibis Styles	Paris Bercy	Paris	France	364
Accor	Ibis Styles	Château Landon	Paris	France	160
Accor	Ibis Budget	Beaune	Beaune	France	68
Accor	Ibis Budget	Bordeaux Le Lac	Bordeaux	France	119
Accor	Ibis Budget	Mulhouse Dornach	Mulhouse	France	68
Accor	Ibis Budget	Nimes Caissargues	Caissargues	France	63
Accor	Ibis Budget	Toulouse Matabiau	Toulouse	France	130
Accor	Ibis Budget	Hotel Aubervilliers	Aubervilliers	France	257
Accor	Ibis Budget	Hotel Clermont-Ferrand	Aubière	France	74
Accor	Ibis Budget	Lesquin Aéroport	Lesquin	France	75
Accor	Ibis Budget	L'Isle-Adam	L'Isle-Adam	France	69
Accor	Ibis Budget	Orgeval	Orgeval	France	50
Accor	Ibis Budget	Hotel Gennevilliers	Gennevilliers	France	120
Accor	Ibis Budget	Thionville	Yutz	France	72
Accor	Ibis	Ibis Aix-en- Provence	Aix-en-Provence	France	83
Accor	Ibis	Ibis Angers Centre	Angers	France	95
Accor	Ibis	Ibis Antibes Sophia	Valbonne	France	99
Accor	Ibis	Ibis Bordeaux Pessac	Pessac	France	87
Accor	Ibis	Ibis Limoges Nord	Limoges	France	76
Accor	Ibis	Ibis Marseille Bonneveine	Marseille	France	88
Accor	Ibis	Ibis Metz Nord	Woippy	France	83
Accor	Ibis	Ibis Paris La Fayette	Paris	France	70
Accor	Ibis	Ibis Toulouse Université	Toulouse	France	86
Accor	Ibis	Annecy C	Annecy	France	85
Accor	Ibis	Archamps Pte Genève	Archamps	France	84
Accor	Ibis	Blois Vallee M	Blois	France	61
Accor	Ibis	Bordeaux Aéro	Mérignac	France	65
Accor	Ibis	Bordeaux Lac 2	Bordeaux	France	116
Accor	Ibis	Bourges	Bourges	France	86
Accor	Ibis	Chartres Centre	Chartres	France	79
Accor	Ibis	Le Mans Centre	Le Mans	France	85
Accor	Ibis	Limoges Centre	Limoges	France	68
Accor	Ibis	Marseille Centre	Marseille	France	51
Accor	Ibis	Metz Centre Cathédrale	Metz	France	79
Accor	Ibis	Narbonne	Narbonne	France	67
Accor	Ibis	Nice Centre	Nice	France	199
Accor	Ibis	Niort	Niort	France	68
Accor	Ibis	Orléans Nord Saran	Saran	France	106
Accor	Ibis	Paris Bastille Opéra	Paris	France	305
Accor	Ibis	Paris Rungis	Rungis	France	121
Accor	Ibis	Paris Versailles Parly 2	Le Chesnay	France	72
Accor	Ibis	Rouen Centre Rive Droite	Rouen	France	88
Accor	Ibis	Rouen Centre Rive Gauche	Rouen	France	80
Accor	Ibis	Strasbourg Centre Petite France	Strasbourg	France	98
Accor	Ibis	Strasbourg Centre Ponts Couverts	Strasbourg	France	244
Accor	Ibis	Toulouse Aéro	Blagnac	France	88
Accor	Ibis	Tours Nord	Tours	France	60
Accor	Ibis	Hyères Plage	Hyères	France	96
Accor	Ibis	Ibis Arras	Arras	France	63
Accor	Ibis	Ibis Avignon Gare	Avignon	France	98
Accor	Ibis	Ibis Bordeaux Gare	Bordeaux	France	80
Accor	Ibis	Ibis Boulogne-sur-Mer	Boulogne-sur-Mer	France	79
Accor	Ibis	Ibis Fontainebleau	Fontainebleau	France	81
Accor	Ibis	Ibis Grenoble Université	Gières	France	81

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
Accor	Ibis	Ibis Lourdes	Lourdes	France	88
Accor	Ibis	Ibis Lyon Part Dieu	Lyon	France	144
Accor	Ibis	Ibis Villefranche-sur-Saône	Limas	France	116
Accor	Ibis	Ibis Marseille Prado	Marseille	France	116
Accor	Ibis	Ibis Nancy Centre Gare	Nancy	France	82
Accor	Ibis	Ibis Orléans Centre Gare	Orléans	France	67
Accor	Ibis	Ibis Paris Cambronne	Paris	France	523
Accor	Ibis	Ibis Villepinte	Roissy	France	124
Accor	Ibis	Ibis Roissy Paris Nord 2	Roissy	France	134
Accor	Ibis	Ibis Strasbourg Halles	Strasbourg	France	97
Accor	Ibis	Ibis Thionville Yutz	Yutz	France	65
Accor	Ibis	Ibis Tours Sud	Tours	France	79
Accor	Ibis	Ibis Brussels Grd Place	Bruxelles	Belgique	184
Accor	Ibis	Ibis Brussels Airport	Machelen	Belgique	96
Accor	Ibis	Ibis Brugge Centrum	Brugge	Belgique	128
Accor	Ibis	Ibis Antwerpen Centrum	Antwerpen	Belgique	150
Accor	Ibis	Ibis Gent Opera	Gent	Belgique	134
Accor	Ibis	Ibis Brussels Expo Atomium	Grimbergen	Belgique	81
Accor	Mercure	Mercure Anemasse	Gaillard	France	78
Accor	Mercure	Mercure Beaune	Beaune	France	107
Accor	Mercure	Mercure Le Havre Bassin	Le Havre	France	96
Accor	Mercure	Mercure Lille Aeroport	Lesquin	France	215
Accor	Mercure	Mercure Lille Le Royal	Lille	France	101
Accor	Mercure	Mercure Orsay Les Ulis	Les Ulis	France	110
Accor	Mercure	Mercure Reims Parc Expo	Reims	France	101
Accor	Mercure	Mercure Toulouse Compans	Toulouse	France	136
Accor	Mercure	Grenoble Alpha	Meylan	France	77
Accor	Mercure	Grenoble C	Grenoble	France	88
Accor	Mercure	La Grande Motte	La Grande Motte	France	117
Accor	Mercure	Le Coudray	Le Coudray Montceau	France	125
Accor	Mercure	Lyon Lumière	Lyon	France	78
Accor	Mercure	Mulhouse Centre	Mulhouse	France	96
Accor	Mercure	Paris La Défense	Nanterre	France	160
Accor	Mercure	Paris Roissy	Roissy-en-France	France	203
Accor	Mercure	St-Quentin	Montigny-Le-Bretonneux	France	74
Accor	Mercure	Mercure Angers Centre	Angers	France	84
Accor	Mercure	Mercure Antibes Antipolis	Valbonne	France	104
Accor	Mercure	Mercure Strasbourg	Strasbourg	France	98
Accor	Mercure	Mercure Tour Eiffel	Paris	France	405
Accor	Mercure	Mercure Paris Porte St-Cloud	Boulogne-Billancourt	France	180
Accor	Novotel	Novotel Aix Beaumanoir	Aix-en-Provence	France	102
Accor	Novotel	Novotel Aix Pont L'arc	Aix-en-Provence	France	80
Accor	Novotel	Novotel Amiens Est	Amiens	France	
Accor	Novotel	Novotel Antibes Antipolis	Valbonne	France	97
Accor	Novotel	Novotel Avignon Nord	Sorgues	France	100
Accor	Novotel	Novotel Geneve Aéroport	Ferney-Voltaire	France	80
Accor	Novotel	Novotel Lille Valenciennes	Rouvignies	France	80
Accor	Novotel	Novotel Lyon Bron	Bron	France	190
Accor	Novotel	Novotel Lyon Nord	Dardilly	France	107
Accor	Novotel	Novotel Maffliers	Maffliers	France	99
Accor	Novotel	Novotel Marseille	Marseille	France	90
Accor	Novotel	Novotel Mulhous Sausheim	Sausheim	France	77
Accor	Novotel	Novotel Orléans	Orléans	France	107
Accor	Novotel	Novotel Orléans Source	Orléans	France	119
Accor	Novotel	Novotel Paris Aulnay	Aulnay-sous-Bois	France	139
Accor	Novotel	Novotel Paris Cergy	Cergy-Pontoise	France	191

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
Accor	Novotel	Novotel Paris Créteil	Creteil	France	110
Accor	Novotel	Novotel Paris Gare Lyon	Paris	France	253
Accor	Novotel	Novotel Paris Massy	Palaiseau	France	147
Accor	Novotel	Novotel Paris Bagnolet	Bagnolet	France	611
Accor	Novotel	Novotel Paris Roissy	Roissy-En-France	France	201
Accor	Novotel	Novotel Paris St-Quentin	Magny-les-Hameaux	France	131
Accor	Novotel	Novotel Rennes Alma	Rennes	France	103
Accor	Novotel	Novotel Rouen Sud	St-Etienne-du-Rouvray	France	134
Accor	Novotel	Novotel Saint Avold	St-Avold	France	61
Accor	Novotel	Novotel Strasbourg Halle	Strasbourg	France	98
Accor	Novotel	Novotel Toulouse Compans	Toulouse	France	131
Accor	Novotel	Bordeaux C Meriadeck	Bordeaux	France	137
Accor	Novotel	Le Mans Est	Le Mans	France	94
Accor	Novotel	Lille Centre Pal Cong	Lille	France	104
Accor	Novotel	Lyon La Part Dieu	Lyon	France	124
Accor	Novotel	Nîmes Centre Atria	Nîmes	France	119
Accor	Novotel	Paris Pont De Sèvres	Sèvres	France	131
Accor	Novotel	Novotel Bordeaux Aeroport	Mérignac	France	137
Accor	Novotel	Novotel Dijon	Marsannay-la-Côte	France	122
Accor	Novotel	Novotel Lille Flandres	Lille	France	93
Accor	Novotel	Novotel Metz Hauconcourt	Hauconcourt	France	132
Accor	Novotel	Novotel Bruxelles Grd Place	Bruxelles	France	136
Accor	Novotel	Novotel Brussels Airport	Brussels	Belgique	209
Accor	Novotel	Novotel Brugge Centrum	Brugge	Belgique	126
Accor	Novotel	Novotel Gent Centrum	Gent	Belgique	117
Accor	Novotel Atria	Novotel Atria Grenoble	Grenoble	France	118
Accor	Novotel Atria	Novotel Atria Charenton	Charenton-le-Pont	France	133
Accor	Novotel Atria	Novotel Atria Rueil	Rueil Malmaison	France	118
Accor	Sofitel	Sofitel Lyon Bellecour	Lyon	France	166
Accor	Sofitel	Sofitel Marseille	Marseille	France	130
Accor	Sofitel	Sofitel Toulouse Aero	Blagnac	France	100
Accor	Sofitel	Porticcio	Porticcio	France	98
Accor	Sofitel	Biarritz Miramar	Biarritz	France	126
B&B		Agen	Agen	France	72
B&B		Aix-en-Provence Pont de l'Arc	Aix-en-Provence	France	82
B&B		Alençon	Alençon	France	60
B&B		Angers 1	Angers	France	60
B&B		Angers 2	Angers	France	70
B&B		Annecy	Annecy	France	70
B&B		Aulnay sous Bois	Aulnay-sous-Bois	France	113
B&B		Auxerre 1	Auxerre	France	72
B&B		Dreux	Dreux	France	45
B&B		Auxerre 2	Auxerre	France	70
B&B		Avignon 1	Avignon	France	72
B&B		Evreux	Evreux	France	83
B&B		Avignon 2	Avignon	France	70
B&B		Evry Lisses 1	Evry Lisses	France	99
B&B		Avranches	Avranches	France	60
B&B		Bayonne	Bayonne	France	60
B&B		Evry Lisses 2	Evry Lisses	France	84
B&B		Beaune Nord	Beaune	France	70
B&B		Beaune Sud 2	Beaune	France	70
B&B		Fréjus	Fréjus	France	59
B&B		Beauvais	Beauvais	France	72
B&B		Belfort	Belfort	France	78
B&B		Fréjus Roquebrune	Fréjus Roquebrune	France	70

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

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
B&B		Poitiers 1	Poitiers	France	70
B&B		Lyon Gambetta	Lyon Gambetta	France	114
B&B		Poitiers 2	Poitiers	France	72
B&B		Lyon Montplaisir	Lyon Montplaisir	France	95
B&B		Poitiers 3	Poitiers	France	76
B&B		Pontault-Combault	Pontault-Combault	France	47
B&B		Lyon saint Priest	Lyon saint Priest	France	72
B&B		Quimper Nord	Quimper	France	62
B&B		Lyon Vénissieux	Vénissieux	France	137
B&B		Malakoff-Paris Parc des Expositions	Malakoff	France	233
B&B		Rennes Atalante Ouest Villejean Champeaux	Rennes	France	80
B&B		Marne la Vallée	Marne-la-Vallée	France	130
B&B		Rennes Cession Sévigné	Rennes	France	91
B&B		Rennes Saint Grégoire	Rennes	France	72
B&B		Rennes Chantepie Sud	Rennes	France	84
B&B		Roissy	Roissy	France	226
B&B		Marseille La Valentine	Marseille	France	84
B&B		Rouen Parc des Expositions	Rouen	France	60
B&B		Marseille Saumaty	Marseille	France	70
B&B		Rouen Saint-Étienne-du-Rouvray	Saint-Étienne-du-Rouvray	France	57
B&B		Maurepas	Maurepas	France	70
B&B		Metz Augny	Augny	France	60
B&B		Nancy Frouard 2	Frouard	France	71
B&B		Chartres 2	Chartres	France	70
B&B		Nancy Laxou	Laxou	France	70
B&B		Nantes Aéroport	Nantes	France	84
B&B		Nantes Centre	Nantes	France	60
B&B		Châteauroux 1	Châteauroux	France	70
B&B		Nantes La Beaujoire	Nantes	France	60
B&B		Nantes La Chapelle	Nantes	France	60
B&B		Châteauroux 2	Châteauroux	France	64
B&B		Cherbourg	Cherbourg	France	60
B&B		Saint-Brieuc	Saint-Brieuc	France	60
B&B		Cholet	Cholet	France	56
B&B		Saint-Étienne	Saint-Étienne	France	72
B&B		Clermont Gerzat 1	Clermont Gerzat	France	71
B&B		Saint-Malo Centre La découverte	Saint-Malo	France	46
B&B		Saint-Michel-sur-Orge	Saint-Michel-sur- Orge	France	70
B&B		Saint-Nazaire	Saint-Nazaire	France	72
B&B		Saint-Quentin	Saint-Quentin	France	54
B&B		Saint-Witz	Saint-Witz	France	42
B&B		Strasbourg Nord Artisan	Strasbourg	France	70
B&B		Strasbourg Nord Industrie	Strasbourg	France	72
B&B		Clermont Gerzat 2	Clermont Gerzat	France	63
B&B		Strasbourg Sud Geispolsheim	Geispolsheim	France	83
B&B		Clermont-le-Brézet	Clermont-le-Brézet	France	60
B&B		Strasbourg Sud Ostwald	Ostwald	France	70
B&B		Colmar	Colmar	France	70
B&B		Toulon La Seyne-sur-Mer	La Seyne-sur-Mer	France	72
B&B		Toulon Ollioules	Toulon Ollioules	France	70
B&B		Corbeil	Corbeil	France	47
B&B		Toulouse Centre	Toulouse	France	91
B&B		Toulouse Cité Espace	Toulouse	France	72
B&B		Tours Nord 1	Tours	France	61
B&B		Tours Nord 2	Tours	France	70

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nombre de chambres
B&B		Creil Chantilly	Creil Chantilly	France	83
B&B		Tours Sud	Tours	France	72
B&B		Troyes Barberey	Troyes	France	64
B&B		Dieppe Saint-Aubin	Saint Aubin	France	72
B&B		Dijon Nord	Dijon	France	70
B&B		Dijon Sud 1	Dijon	France	72
B&B		Dijon Sud 2	Dijon	France	70
B&B		Troyes Saint-Parres	Troyes Saint-Parres	France	70
B&B		Valence Sud	Valence	France	79
B&B		Valence Nord	Valence	France	71
B&B		Vannes Est	Vannes	France	71
B&B		Douai Cuincy	Douai Cuincy	France	72
B&B		Villeneuve-Loubet Plage	Villeneuve-Loubet	France	70
B&B		Metz Jouy-aux-Arches	Jouy-aux-Arches	France	70
B&B		Villeneuve-Loubet Village	Villeneuve-Loubet	France	71
B&B		Metz Semécourt	Semécourt	France	70
B&B		Villepinte	Villepinte	France	91
B&B		Montélimar	Montélimar	France	70
B&B		Montlhéry	Montlhéry	France	50
B&B		Montpellier 1	Montpellier	France	70
B&B		Montpellier 2	Montpellier	France	72
B&B		Morlaix	Morlaix	France	61
B&B		Moulins	Moulins	France	72
B&B		Mulhouse Ile Napoléon	Mulhouse	France	70
B&B		Nancy Frouard 1	Nancy	France	73
B&B		B&B Porte des Lilas	Les Lilas	France	VEFA
B&B		Ingolstadt	Ingolstadt	Allemagne	73
B&B		Hannover	Hannover	Allemagne	73
B&B		Köln	Köln	Allemagne	106
B&B		Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	78
B&B		Aachen	Aachen	Allemagne	78
B&B		Herne	Herne	Allemagne	78
B&B		Niederrad	Niederrad	Allemagne	148
B&B		München	München	Allemagne	127
B&B		Erlangen	Erlangen	Allemagne	100
B&B		Köln-Porz	Köln-Porz	Allemagne	104
B&B		Freiburg	Freiburg	Allemagne	80
B&B		Frankfurt-Nord	Frankfurt-Nord	Allemagne	100
B&B		Baden Airpark	Baden Airpark	Allemagne	85
B&B		Mainz	Mainz	Allemagne	92
B&B		Oberhausen	Oberhausen	Allemagne	102
B&B		Mannheim	Mannheim	Allemagne	100
B&B		Koblenz	Koblenz	Allemagne	100
B&B		Berlin-Potsdamer	Berlin-Potsdamer	Allemagne	92
Club Med		Da Balaia	Da Balaia	Portugal	392
Pierre&Vacances		Sunparks De Haan	De Haan	Allemagne	529
Pierre&Vacances		Sunparks Oostduinkerke	Oostduinkerke	Allemagne	283
Pierre&Vacances		Sunparks Vielsalm	Vielsalm	Allemagne	367
Pierre&Vacances		Sunparks Kempense Meren	Mol	Allemagne	649
TOTAL					32 520

2.2.3. Partenariat avec Accor

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

Des comités se tiennent régulièrement permettant aux parties :

- de définir les actions de valorisation du portefeuille à mettre en œuvre 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 prévu 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 Accor : chiffres clés

[Source : site internet Accor]

Le groupe Accor est le premier opérateur hôtelier mondial et leader en Europe. Il est présent dans 92 pays avec plus de 3 500 hôtels et 450 000 chambres.

Fort d'un large portefeuille de marques, avec Sofitel, Pullman, MGallery, Novotel, Suite Novotel, Mercure, Adagio, Ibis, Ibis Styles, ibis budget et hotel F1, Accor propose une offre étendue, allant du luxe à l'économique. Avec plus de 160 000 collaborateurs à travers le monde, le Groupe met au service de ses clients et partenaires son savoir-faire et son expertise acquis depuis 45 ans.

Le chiffre d'affaires de l'hôtellerie s'est établi à 5,6 Mds€ sur l'année 2012, en augmentation de 2,7 %, à périmètre constant, par rapport à 2011. Les chiffres d'affaires des segments Haut et Milieu de gamme et Économique sont en hausse de respectivement +2,7 % et +2,6 % à périmètre et change constants. Cette progression a été tirée à la fois par la hausse des prix sur l'ensemble des segments et par la croissance organique de +16,5 % des redevances de management et de franchise.

2.2.4. Partenariat avec B&B

Foncière des Murs détient au 31 décembre 2012, directement ou indirectement, 177 hôtels B&B, en France et en Allemagne.

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

Dans le cadre de ce partenariat, des projets de développement sont régulièrement étudiés, notamment dans le cadre de VEFA, comme le B&B Porte des Lilas, en cours de construction.

Le groupe B&B : chiffres clés

[Source : site internet B&B]

La chaîne B&B Hôtels est née en 1989, en France, par le soutien d'investisseurs privés. Son développement est immédiat et continu grâce à l'efficacité de son concept novateur. En 1998, B&B Hôtels commence à opérer en Allemagne. La chaîne a été achetée par le Groupe Carlyle en 2010. Ce fond d'investissement a pour objectif une expansion européenne de la chaîne par des investissements et notamment par le renouvellement des hôtels existants ainsi que par l'accélération des ouvertures de nouveaux hôtels en Europe. Marque bien connue dans le domaine de l'hôtellerie low-cost de qualité, le Groupe B&B Hotels détient aujourd'hui 229 hôtels en France, Allemagne, Italie, Pologne et Portugal et est présent en Espagne par un partenariat avec la chaîne hôtelière Sidorme.

2.3. PORTEFEUILLE SANTÉ

2.3.1. Présentation du marché des résidences pour personnes âgées

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

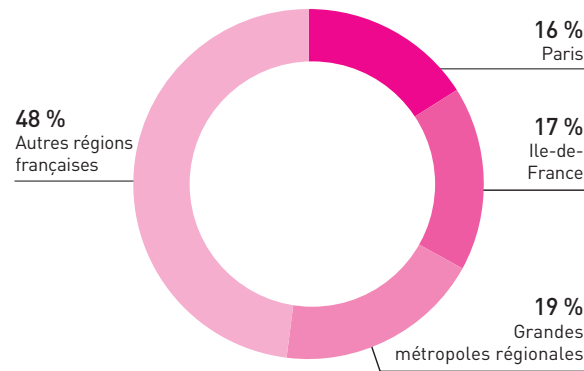
2.3.2. Présentation du portefeuille

Au 31 décembre 2012, le patrimoine Santé de Foncière des Murs est constitué de 44 actifs de type EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et cliniques, estimé par les experts indépendants à 356 M€.

Trente-huit de ces actifs sont exploités et loués par le groupe Korian ou ses filiales sur la base d'un loyer fixe indexé, net de charges locatives, à l'exception des travaux de ravalement façade et de remplacement des fenêtres. Trois actifs, initialement loués par Korian, sont désormais loués à deux autres exploitants après cession des fonds de commerce correspondants en 2008 et 2009.

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

Répartition géographique des actifs santé en valeur au 31/12/2012 (total : 356 M€)



Liste des établissements de santé détenus au 31/12/2012 :

Enseigne	Ville	Département	Nombre de lits
Val de Serres*	Serres	Hautes-Alpes (05)	68
Korian La Riviera	Mougins	Alpes-Maritimes (06)	110
Korian Mas des Aînés	Gémenos	Bouches-du-Rhône	84
Korian Mistral	Marseille	Bouches-du-Rhône	90
Korian La Loubière	Marseille	Bouches-du-Rhône	110
Korian Les Bégonias	Rochefort-sur-Mer	Charente-Maritime (17)	60
Korian Clavette	Clavette	Charente-Maritime (17)	64
Korian Les Cassissines	Dijon	Côte-d'Or (21)	87
Korian Le Doubs Rivage	Montbéliard	Doubs (25)	93
Maison de Convalescence La Boissière**	Nogent-le Phaye	Eure-et-Loir (28)	63
Korian Les Temps Bleus	Nogent-le-Rotrou	Eure-et-Loir (28)	79
Korian Mer Iroise	Brest	Finistère (29)	98
Korian Hauterive	Cenon	Gironde (33)	65
Korian Le Petit Castel	Chambray-lès-Tours	Indre-et-Loire (37)	55
Korian Maylis	Narrosse	Landes (40)	51
Korian La Reine Blanche	Olivet	Loiret (45)	89
Korian Place Royale	Reims	Marne (51)	107
Korian Le Castelli	L'Huisserie	Mayenne (53)	80
Korian Le Gentile	Laxou	Meurthe-et-Moselle (54)	118
Korian Les Marquises	Marcq-en-Barœul	Nord (59)	104
Korian Villa Lorca	Pau	Pyrénées-Atlantiques (64)	78
Korian Catalogne	Perpignan	Pyrénées-Orientales (66)	111
Korian La Fontanière	Fontaines-Saint-Martin	Rhône (69)	71
Korian Les Annabelles	Lyon	Rhône (69)	117
Korian Saint-François	Vernaison	Rhône (69)	102
Korian La Villa Papyri	Chalon-sur-Saône	Saône-et-Loire (71)	82
Villa Victor Hugo*	Le Creusot	Saône-et-Loire (71)	65
Korian Pontlieue	Le Mans	Sarthe (72)	97
Korian Artémis	Changé	Sarthe (72)	80
Korian Jardins d'Alésia	Paris	Paris (75)	102
Korian Les Saules	Guyancourt	Yvelines (78)	92
Korian Hameau du Roy	Le Chesnay	Yvelines (78)	101
Korian Samarobriva	Amiens	Somme (80)	87
Korian Les Fontaines	Barjols	Var (83)	77
Korian Rives d'Esterel	Fréjus	Var (83)	100
Korian Les Tilleuls	Chatellerault	Vienne (86)	83
Korian Villa d'Azon	St-Clément	Yonne (89)	90
Korian Les Acacias	Colombes	Hauts-de-Seine (92)	32
Korian Pierre L'Homme	Courbevoie	Hauts-de-Seine (92)	47
Maison de Santé Bellevue	Meudon	Hauts-de-Seine (92)	78

Enseigne	Ville	Département	Nombre de lits
Korian Les Tybilles	Meudon	Hauts-de-Seine (92)	98
Sous-total Actifs Korian			4 326
Clinique Blomet	Paris	Paris (75)	58
Clinique Geoffroy-St-Hilaire	Paris	Paris (75)	196
Clinique Marcel-Sembat	Boulogne-Billancourt	Hauts-de-Seine (92)	79
Sous-total Actifs Générale de Santé			402
TOTAL			3 905

* Actif exploité par Domidep

** Actif exploité par DomusVi

2.3.3. Partenariat avec Korian

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

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

Le groupe Korian : chiffres clés

(Source : site internet Korian)

Korian est le premier opérateur français privé d'EHPAD en termes de capacités d'accueil. Il gère actuellement 248 établissements implantés dans trois pays (France, Italie, Allemagne), qui totalisent 24 356 lits exploités, et intervient autour de trois domaines d'activité complémentaires :

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

Le groupe accueille résidents et patients dans trois types de structure : 192 maisons de retraite médicalisées (EHPAD), 49 cliniques de soins de suite et de réadaptation (SSR) et sept cliniques psychiatriques, pour un total de 24 356 lits.

2.4. PORTEFEUILLE COMMERCE D'EXPLOITATION

2.4.1. Présentation du marché

Marché de la restauration commerciale

La restauration commerciale connaît une conjoncture économique dynamique, avec un nombre de repas pris hors du domicile qui augmente chaque année. Cette croissance de l'activité bénéficie en particulier aux chaînes de restauration

comme Courtepaille ou Quick en raison de leurs réseaux, de leur notoriété et de leur positionnement en termes de prix.

Marché du jardinage

Le marché du jardinage français pèse quelque 6 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel, auquel s'ajoute l'animalerie pour 3 milliards d'euros. 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 m² 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, Grandes Surfaces de Bricolage, Vente Par Correspondance.

2.4.2. Présentation du portefeuille

Au 31 décembre 2012, le portefeuille « commerces d'exploitation » de Foncière des Murs est constitué de 201 actifs, estimé à 630 M€. Le patrimoine est réparti entre 91 restaurants du groupe Quick, 60 restaurants du groupe Courtepaille et 50 jardineries Jardiland.

Liste des restaurants détenus au 31/12/2012 :

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)

Enseigne	Ville	Département
Courtepaille	Chartres	Eure-et Loir (28)
Courtepaille	Dreux	Eure-et-Loir (28)
Courtepaille	Nîmes	Gard (30)
Courtepaille	Balma	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Toulouse Fenouillet	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	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	Angers Beaucouze	Maine et Loire (49)
Courtepaille	Reims	Marne (51)
Courtepaille	Heillecourt	Meurthe-et-Moselle (54)
Courtepaille	La Charité-sur-Loire	Nièvre (58)
Courtepaille	Englos	Nord (59)
Courtepaille	Marcq en Barœul	Nord (59)
Courtepaille	Mouvaux	Nord (59)
Courtepaille	Villeneuve-d'Ascq	Nord (59)
Courtepaille	Fresnes-lès-Montauban	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Sailly-Labourse	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Pierre-Bénite	Rhône (69)
Courtepaille	Châlon- sur-Saône Nord	Saône-et-Loire (71)
Courtepaille	Crêches-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	Conflans-Sainte-Honorine	Yvelines (78)
Courtepaille	Guyancourt	Yvelines (78)
Courtepaille	Dury	Somme (80)
Courtepaille	Limoges	Haute-Vienne (87)
Courtepaille	Appoigny	Yonne (89)
Courtepaille	Guillon	Yonne (89)
Courtepaille	Evry	Essonne (91)
Courtepaille	Lisses	Essonne (91)
Courtepaille	Les Ulis	Essonne (91)
Courtepaille	Linas	Essonne (91)
Courtepaille	Rosny-sous-Bois	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	La Plaine-Saint-Denis	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	Créteil	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Rungis	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Cergy-Pontoise	Val-d'Oise (95)
Courtepaille	Roissy Paris Nord 2	Val-d'Oise (95)
Sous-total Actifs Courtepaille		60

Enseigne	Ville	Département
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	Puilboreau	Charente-Maritime (17)
Quick	Trélissac	Dordogne (24)
Quick	Besançon	Doubs (25)
Quick	Valence	Drôme (26)
Quick	Evreux	Eure (27)
Quick	Brest	Finistère (29)
Quick	Nîmes	Gard (30)
Quick	Roques-sur-Garonne	Haute-Garonne (31)
Quick	Colomiers	Haute-Garonne (31)
Quick	Blagnac	Gironde (33)
Quick	Pessac	Gironde (33)
Quick	Mérignac	Gironde (33)
Quick	Montpellier	Hérault (34)
Quick	Saint-Jean-de-Vedas	Hérault (34)
Quick	Saint-Clément-de-Rivière	Hérault (34)
Quick	Tours	Indre-et-Loire (37)
Quick	Chambray-lès-Tours	Indre-et-Loire (37)
Quick	Meylan	Isère (38)
Quick	L'Isle- d'Abeau	Isère (38)
Quick	Andrezieux-Bouthéon	Loire (42)
Quick	Trignac	Loire-Atlantique (44)
Quick	Saran	Loiret (45)
Quick	Amilly	Loiret (45)
Quick	Angers	Maine-et-Loire (49)
Quick	La Glacerie	Manche (50)
Quick	Reims	Marne (51)
Quick	Cormontreuil	Marne (51)
Quick	Houdemont	Meurthe-et-Moselle (54)
Quick	Frouard	Meurthe-et-Moselle (54)
Quick	Lanester	Morbihan (56)
Quick	Moulins-lès-Metz	Moselle (57)
Quick	Terville	Moselle (57)
Quick	Saint-André	Nord (59)
Quick	Villeneuve-d'Ascq	Nord (59)
Quick	Hautmont	Nord (59)
Quick	Saint-Amand-les-Eaux	Nord (59)
Quick	Dunkerque	Nord (59)
Quick	Cambrai	Nord (59)
Quick	Loos	Nord (59)
Quick	Lys Lez Lannoy	Nord (59)
Quick	Jaux	Oise (60)
Quick	Beauvais	Oise (60)
Quick	Béthune	Pas-de-Calais (62)
Quick	Liévin	Pas-de-Calais (62)
Quick	Aubière	Puy-de-Dôme (63)
Quick	Pau	Pyrénées-Atlantiques (64)
Quick	Pau	Pyrénées-Atlantiques (64)

Enseigne	Ville	Département
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	Villeurbanne	Rhône (69)
Quick	Le Mans Bollée	Sarthe (72)
Quick	Anthy-sur-Léman	Haute-Savoie (74)
Quick	Paris	Paris (75)
Quick	Paris	Paris (75)
Quick	Paris	Paris (75)
Quick	Dieppe	Seine-Maritime (76)
Quick	Petit Quevilly	Seine-Maritime (76)
Quick	Varennes-sur-Seine	Seine-et-Marne (77)
Quick	Saint-Thibault-des-Vignes	Seine-et-Marne (77)
Quick	Brie-Comte-Robert	Seine-et-Marne (77)
Quick	Pontault-Combault	Seine-et-Marne (77)
Quick	Pontault-Combault	Seine-et-Marne (77)
Quick	Coignières	Yvelines (78)
Quick	Amiens Sud	Somme (80)
Quick	Albi	Tarn (81)
Quick	Ollioules	Var (83)
Quick	La Garde	Var (83)
Quick	Avignon	Vaucluse (84)
Quick	Avignon	Vaucluse (84)
Quick	Limoges	Haute-Vienne (87)
Quick	Limoges	Haute-Vienne (87)
Quick	Epinal	Vosges (88)
Quick	Belfort	Territoire de Belfort (90)
Quick	Massy	Essonne (91)
Quick	Corbeil-Essonnes	Essonne (91)
Quick	Fleury-Mérogis	Essonne (91)
Quick	Viry-Châtillon	Hauts-de-Seine (92)
Quick	Saint-Denis	Seine-Saint-Denis (93)
Quick	Créteil	Val-de-Marne (94)
Quick	Villejuif	Val-de-Marne (94)
Quick	Créteil	Val-de-Marne (94)
Quick	Villiers-sur-Marne	Val-de-Marne (94)
Quick	Gonesse	Val-d'Oise (95)
Quick	Herblay	Val-d'Oise (95)
Sous-total Actifs Quick		91
TOTAL		151

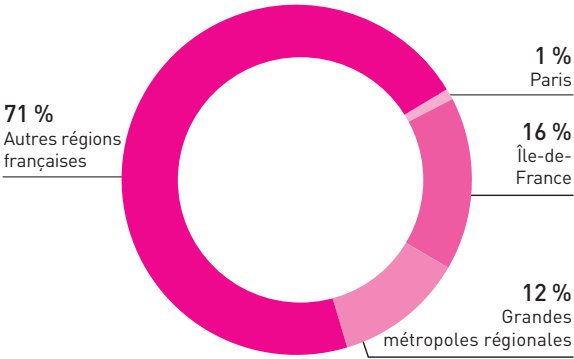
* Actif exploité par Domidep

Liste des jardinerie détenues au 31/12/2012 :

Ville	Département
Bourg-en-Bresse-Viriat	Ain (01)
Charmeil-Vichy	Allier (03)
Domérat-Montluçon	Allier (03)
Caen-Epron	Calvados (14)
Champniers-Angoulême	Charente (16)
Soyaux-Angoulême	Charente (16)
Saintes	Charente-Maritime (17)
Bourges-Saint-Germain-du-Puy	Cher (18)
Chenôve-Dijon	Côte-d'Or (21)
Guéret	Creuse (23)
Trélissac-Périgueux	Dordogne (24)
Chancelade-Périgueux	Dordogne (24)
Montélimar	Drôme (26)
Châteaudun	Eure-et-Loir (28)
Nîmes	Gard (30)
Lattes-Montpellier	Hérault (34)
Cesson Sévigné-Rennes	Ille-et-Vilaine (35)
Rennes-La Mézière	Ille-et-Vilaine (35)
Le Poinçonnet*	Indre (36)
Blois-Chaussée St-Victor	Loir-et-Cher (41)
Vendôme-Naveil	Loir-et-Cher (41)
St Etienne-St-Priest Jarez	Loire (42)
Cholet	Loire-Atlantique (44)
Bouguenais	Loire-Atlantique (44)
Saran-Orléans	Loiret (45)
Agen	Lot-et-Garonne (47)
Cherbourg	Manche (50)
Laval-St-Berthevin	Mayenne (53)
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)
Châtellerault	Vienne (86)
Limoges	Haute-Vienne (87)
Groslay-Sarcelles	Val-d'Oise (95)
La Queue-en-Brie*	Val-de-Marne (95)
TOTAL	50

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 31/12/2012 (total : 630 M€)



2.4.3. Partenariat avec Courtepaille

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

Courtepaille : chiffres clés
(Source : site internet Courtepaille)

Le groupe Courtepaille, fondé en 1961, exploite 235 restaurants en France pour un chiffre d'affaires de 302 M€. Courtepaille est le second réseau français de restauration à table avec 43 000 clients servis par jour, 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.

2.4.4. Partenariat avec Quick

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

Quick : chiffres clés
(Source : site internet Quick)

Le groupe Quick, créé en 1971, est la seconde chaîne de restauration rapide hamburger en France et la première en Belgique et au Luxembourg, et troisième au niveau européen. A fin 2011, le groupe a généré un chiffre d'affaires de 982 M€ et emploie plus de 19 000 collaborateurs. Les restaurants sont situés en centre ville, ou à proximité des axes routiers, de commerces et de loisirs.

2.4.5. Partenariat avec Jardiland

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

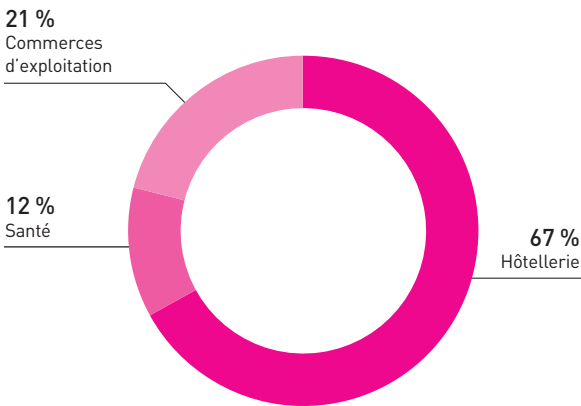
Jardiland : chiffres clés
(Source : site internet Jardiland)

En 2012, le groupe Jardiland est le leader en France du secteur de la jardinerie, il exploite 242 magasins en Europe (France, Espagne, Portugal, Suisse et Belgique) sous enseigne Jardiland, Vive le Jardin, L'Esprit Jardiland ou sous enseigne d'affiliés. Le groupe emploie plus de 5 000 collaborateurs et possède plus de 700 ha de pépinières. Jardiland, qui vient de fêter ses 30 ans, poursuivi en 2012 son Plan de développement ambitieux avec pour objectif de mieux couvrir le territoire.

3. Patrimoine

Au 31 décembre 2012, Foncière des Murs est propriétaire d'un patrimoine de 571 actifs valorisés à 3 039 M€ hors droits en part du Groupe (soit 3 299 M€ en part totale), en hausse de 1,8 % sur l'année 2012 à périmètre constant. Ces actifs sont détenus en pleine propriété, à l'exception de trois hôtels détenus en crédit-bail.

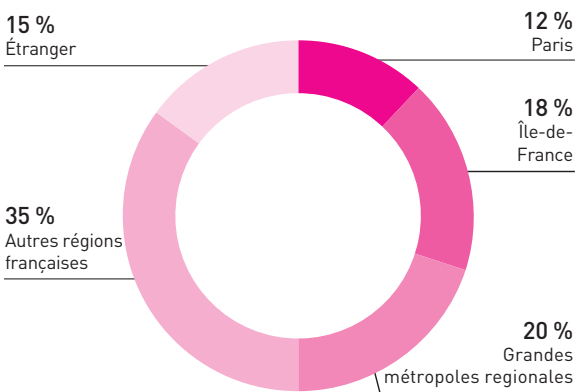
Répartition globale du patrimoine en valeur au 31/12/2012



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 31/12/2012



A l'image de la répartition de chacun des portefeuilles la répartition globale du patrimoine est bien équilibrée avec 30 % en Île-de-France, 20 % dans les grandes métropoles régionales françaises, 35 % dans les autres régions françaises et 15 % à l'étranger.

3.2. RÉPARTITION DES LOYERS

Les loyers consolidés, en diminution de 9,3 % (en augmentation de 0,5 % à périmètre constant) à 184,8 M€ contre 203,6 M€ au 31 décembre 2011, intègrent l'impact des cessions réalisées en 2011 et 2012, ainsi que l'impact favorable des acquisitions réalisées et l'effet positif des indexations des loyers des secteurs commerces d'exploitation et santé.

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

Foncière des Murs dispose d'une grande visibilité de ses cash-flows futurs compte tenu de la signature de baux fermes de longue durée avec des preneurs, leaders de leur secteur d'activité respectif et présentant une grande qualité de signature.

La durée résiduelle moyenne ferme des baux du patrimoine de Foncière des Murs est de 7,3 ans au 31 décembre 2012.

Loyers annualisés

Les loyers annualisés part du Groupe s'élèvent à 189 M€ à fin décembre 2012, détaillés comme suit :

Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	en % des loyers totaux
Hôtellerie	1 142 630	325	114,1	126,5	67 %
Santé	174 280	44	27,1	22,6	12 %
Commerces d'exploitation	206 328	203	44,2	40,3	21 %
TOTAL	1 523 238	572	185,4	189,4	100 %

Répartition par localisation géographique

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	en % des loyers totaux
Paris hors QCA	83 346	14	20,4	19,5	10 %
1 ^{re} couronne	112 537	29	17,7	18,3	10 %
2 ^e couronne	117 947	59	14,4	15,9	8 %
Total IDF	313 830	102	52,5	53,7	28 %
GMR	304 059	118	36,1	36,8	19 %
Autres régions	621 752	319	68,5	70,1	37 %
Étranger	283 598	33	28,3	28,7	15 %
TOTAL	1 523 238	572	185,4	189,4	100 %

Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	en % des loyers totaux
Accor	656 725	144	92,8	88,3	47 %
Korian	158 156	41	23,9	20,0	11 %
Quick	41 384	93	19,4	18,2	10 %
Jardiland	155 684	50	16,6	14,8	8 %
Sunparks	133 558	4	13,2	13,5	7 %
Courtepaille	9 260	60	8,2	7,2	4 %
Club Med	45 813	1	3,3	3,4	2 %
Générale de Santé	16 124	3	3,2	2,6	1 %
B&B	306 534	176	4,7	21,3	11 %
TOTAL	1 523 238	572	185,4	189,4	100 %

3.3. ÉCHÉANCIER DES BAUX

La durée résiduelle des baux est de 7,3 ans au 31 décembre 2012 contre 8 ans au 31 décembre 2011. La baisse mécanique de la durée est partiellement compensée par les nouveaux baux signés en 2012.

Échéancier des baux*

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2013	0,0	0 %
2014	0,4	0 %
2015	0,0	0 %
2016	0,0	0 %
2017	44,7	24 %
2018	39,6	21 %
2019	56,6	30 %
2020	1,6	1 %
2021	0,0	0 %
2022	17,0	9 %
Au-delà	29,5	16 %
TOTAL	189,4	100 %

* Sur la base des loyers annualisés 2012.

3.4. TAUX D'OCCUPATION

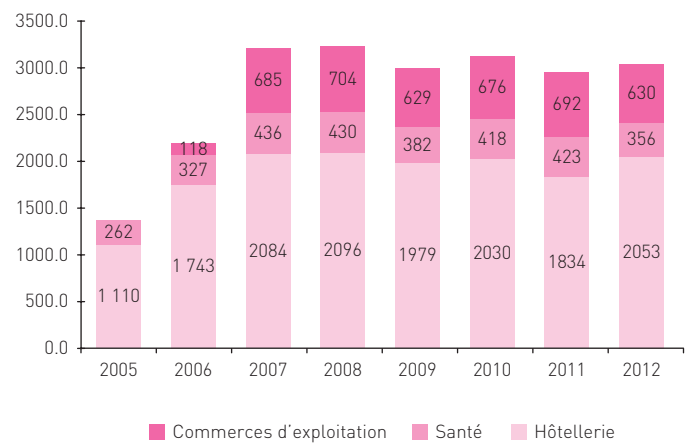
Le taux d'occupation mesure le rapport entre la valeur locative moyenne de l'espace vacant et la valeur locative moyenne du portefeuille global, exprimé en pourcentage.

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



4. Valorisation du patrimoine et actif net réévalué

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



4.1. EXPERTISES

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine au 31 décembre 2012 ressort à 3 039 M€ en part du groupe (3 299 M€ en part totale) contre 2 949 M€ au 31 décembre 2011, soit une augmentation de 90 M€ sur un an, résultant d'un volume d'acquisitions et de travaux de 279 M€ en part du groupe et d'une variation de juste valeur de 44 M€, partiellement compensés par des cessions pour 232 M€.

Les actifs ont été expertisés au 31 décembre 2012.

Évolution de valeur des actifs et taux de capitalisation

(M€)	Valeur HD 2011	Valeur HD 2012	Var. 12 mois à pc	Taux de capitalisation 2011	Taux de capitalisation 2012	en % de la valeur totale
Hôtellerie	1 834	2 040	1,1 %	6,2 %	6,1 %	67 %
Santé	423	356	2,3 %	6,4 %	6,4 %	12 %
Commerces d'exploitation	692	630	3,6 %	6,5 %	6,4 %	21 %
Total en exploitation	2 949	3 026	1,8 %	6,4 %	6,3 %	100 %
Actifs en développement		13		6,4 %	5,7 %	0 %
TOTAL	2 949	3 039	1,8 %	6,3 %	6,3 %	100 %

(M€) 2012	Valeur Hors Droits	Valeur Droits inclus
Hôtellerie	2 053	2 170
Santé	356	378
Commerces d'exploitation	630	669
TOTAL	3 039	3 217

La valeur Droits inclus est calculée en appliquant sur la valeur Hors Droits un taux de 6,2 % de droits pour la France, 2,5 % pour la Belgique, des taux variant de 5,5 % à 7 % en Allemagne (en fonction du Land de situation de l'actif) et un taux de 7,3 % pour le Portugal.

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), pour les actifs détenus en direct et selon un rythme trimestriel (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre) pour les actifs détenus via des OPCI, et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

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

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

De plus, les experts immobiliers sélectionnés à savoir, BNP Real Estate, DTZ, Jones Lang LaSalle et CBRE, sont tous membres de l'AFREXIM (Association française des experts immobiliers), et répondent à ce titre à la « Charte de l'expertise en évaluation immobilière » approuvée par l'Afrexim. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC ».

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

Une expertise complète consiste en :

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

Méthode par capitalisation du revenu locatif

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

un contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

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

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

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

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

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

Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires

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

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

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

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

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

L'incertitude étant toujours de mise au terme de ce type de contrat et même, si des droits de préférence ou de premier refus sont souvent accordés par les bailleurs ou concessionnaires sortant en cas de renouvellement du bail après le terme, la propriété des murs n'est pas pleine et entière et le preneur, en l'occurrence Foncière des Murs, peut se voir obligé de racheter les immobilisations au prix du marché ou se voir concéder un

simple bail commercial par le nouveau propriétaire des murs, soit se voir purement et simplement obligé d'abandonner son immeuble sans indemnité d'aucune sorte.

L'intégration d'une valeur de revente à terme (valeur résiduelle) n'est donc pas possible concernant ce type de contrats, sauf si la durée résiduelle du bail à construction ou emphytéotique s'avérait suffisante pour amortir le coût d'acquisition ou de construction sur une durée de détention classique, tout en étant en mesure de permettre à un acquéreur potentiel une durée d'exploitation normale. Les experts ont considéré qu'en dessous d'une durée de vie résiduelle de trente ans, la méthode d'évaluation de l'actif pour ce type de contrats, devait se limiter à l'actualisation des flux de loyers jusqu'au terme ; c'est le cas, par exemple, pour l'hôtel Ibis Orléans Nord Saran dont le bail emphytéotique expire en 2034.

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

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

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

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

Particularité concernant l'évaluation des hôtels situés en Belgique

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

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

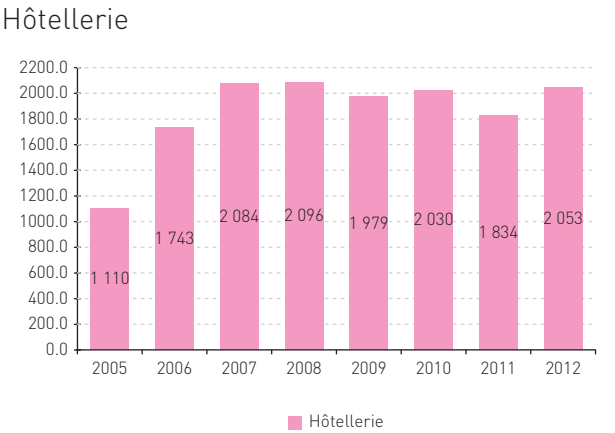
La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État de frais de transaction. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2006 incluses donne un taux moyen de frais de transaction de 2,5 %.

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

4.1.2. Valorisation des hôtels

Les expertises des actifs du secteur de l'hôtellerie ont été réalisées par BNP Real Estate et DTZ pour les hôtels situés en France, par DTZ pour les actifs belges, par BNP Real Estate pour les actifs allemands et par CBRE pour l'actif portugais.

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



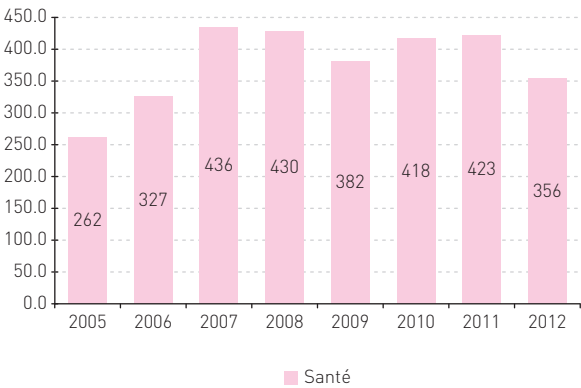
Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une augmentation de 219 M€ en valeur absolue, soit +12 % et une hausse de +1,1 % à périmètre constant. Cette dernière est principalement liée à la baisse des taux de capitalisation, cohérente avec les prix de transaction sur le marché de l'investissement hôtelier et avec les cessions réalisées par Foncière des Murs.

4.1.3. Valorisation des actifs de santé

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

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

Santé



À périmètre constant, le secteur de la santé est en évolution de 2,3 % sur un an. Cette évolution s'explique par l'effet de l'indexation des loyers.

4.1.4. Valorisation des commerces d'exploitation

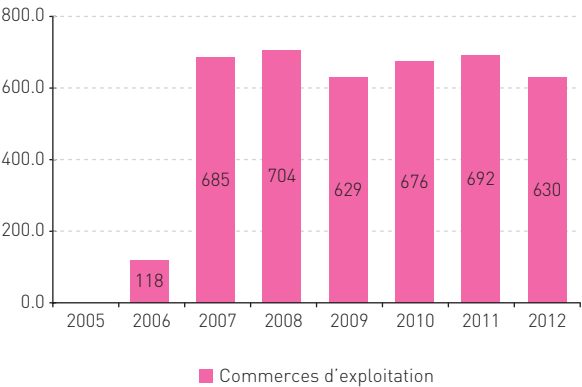
Les expertises ont été effectuées par CBRE pour les actifs Courtepaille, Jones Lang LaSalle pour les actifs Quick et DTZ et BNP pour les actifs Jardiland.

4.1.5. Synthèse des travaux des experts

			Valeur d'expertise (K€)	% sur valeur totale du patrimoine	Nature des rapports fournis (détaillés/ résumés)	Date
Secteur d'activité	Pays	Expert				
	Hôtellerie	France	DTZ Eurexi	398 870	12 %	détaillés 31 décembre 2012
		France	BNP Paribas Real Estate	1 437 065	44 %	détaillés 31 décembre 2012
		Belgique	DTZ Winssinger	334 091	10 %	résumés 31 décembre 2012
		Allemagne	BNP Paribas Real Estate	70 430	2 %	résumés 31 décembre 2012
	Portugal	CBRE Portugal	41 479	1 %	détaillés 31 décembre 2012	
Santé	France	CBRE	309 881	9 %	résumés 31 décembre 2012	
		DTZ Eurexi	47 900	2 %	détaillés 31 décembre 2012	
Commerces d'exploitation	France	CBRE	109 240	3 %	résumés 31 décembre 2012	
		BNP Paribas Real Estate	134 250	4 %	détaillés 31 décembre 2012	
		DTZ Eurexi	100 120	3 %	résumés 31 décembre 2012	
		Jones Lang LaSalle	277 003	8 %	détaillés 31 décembre 2012	
Actifs non expertisés (Sous promesse)			38 250	1 %		
TOTAL			3 298 579	100 %		

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

Commerces d'exploitation



Dans le secteur des commerces d'exploitation, l'augmentation de 3,6 % à périmètre constant s'explique principalement par l'effet combiné de l'augmentation des loyers de 2,5 % et la baisse des taux de capitalisation cohérente avec les valeurs de cessions des actifs Quick et Courtepaille en 2012.

Le rapport condensé des experts est disponible page 269 du présent Document de référence.

4.1.6. Coordonnées des experts

Expert	Portefeuille	Adresse
BNP Paribas Real Estate	Accor/Jardiland	167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux
CBRE	Courtepaille/Korian	145-147, rue de Courcelles – 75824 Paris Cedex
CBRE Portugal	Club Méditerranée	Edificio Amoreiras Square, R. Carlos Alberto da Mota Pinto, 17-10° B – 1070-313, Lisboa – Portugal
DTZ Winssinger	Accor Belgique/ Sunparks	Winssinger et Associés, Chaussée de la Hulpe 166 1170 Bruxelles - Belgique
DTZ Eurexi	Accor/Jardiland/ Générale de Santé	8, rue de l'Hôtel de Ville – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex
Jones Lang LaSalle Expertises	Quick	40-42, rue la Boétie – 75008 Paris

Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire et s'élèvent pour l'année 2012 à 841 K€. Pour chaque cabinet d'expertise, les honoraires facturés représentent moins de 10 % de leur chiffre d'affaires.

4.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) – FORMAT EPRA

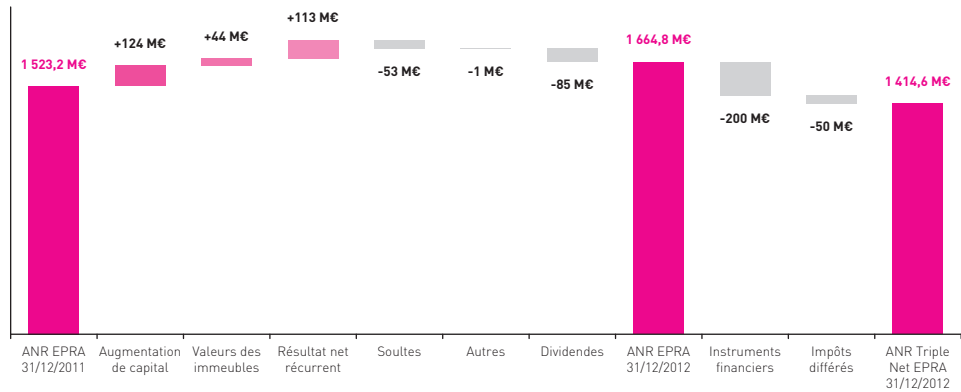
Au 31 décembre 2012, l'ANR EPRA s'élève à 1 664,8 M€ , ce qui correspond à une augmentation de 9,3 % par rapport à 2011. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 1 414,6 M€ en hausse de 10,7 % par rapport à 2011.

En valeurs par action, l'ANR EPRA est en diminution de 3,9 % à 25,9 € par action et l'ANR Triple Net EPRA est en diminution de 2,7 % à 22 € par action. Cette baisse traduit l'impact dilutif de l'augmentation de capital réalisée en avril 2012.

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

En M€	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Capitaux propres consolidés du groupe	1 416,3	1 278,0	+ 138,3
Juste valeur de l'emprunt obligataire	- 1,7	-	- 1,7
ANR Triple Net EPRA	1 414,6	1 278,0	+ 136,6
Instruments de couverture	200,5	200,0	+ 0,5
Fiscalité latente	49,7	45,2	+ 4,5
ANR EPRA	1 664,8	1 523,2	+ 141,6
Nombre d'actions fin de période	64 215 857	56 433 872	+ 7 781 985
ANR Triple Net EPRA / Action	22,0	22,6	- 0,6
ANR EPRA / Action	25,9	27,0	- 1,1

La variation de l'ANR entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012 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 2012 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché.

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

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

Ajustements effectués pour le calcul de l'ANR EPRA :

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

5. RÉSULTATS FINANCIERS

5.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

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.

5.1.2. Périmètre de consolidation

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

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2012 comprend 76 sociétés contre 79 au 31 décembre 2011.

Les sociétés SCI Saint Mandrier, FDM1 et SCI Mamilau ont fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au cours de l'exercice. Les sociétés OPCI B2 Hôtel Invest et Foncière B2 Hôtel Invest, constituées en 2012 en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel, ont été consolidées en intégration globale.

Le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidation, sont présentés de façon détaillée au paragraphe 11 de l'annexe aux comptes consolidés.

5.1.3. Compte de résultat consolidé (format EPRA)

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2012 enregistrent un bénéfice de 99,7 M€.

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

(en M€)	Données consolidées			Données PdG		
	2012	2011	Écart	2012	2011	Écart
Loyers nets	181,7	200,6	- 18,9	179,4	200,6	- 21,2
Résultat opérationnel courant	174,1	194,4	- 20,2	172,2	194,4	- 22,2
Résultat des ajustements de valeurs	47,4	83,0	- 35,6	43,7	83,0	- 39,3
Résultat des cessions	- 0,5	12,7	- 13,2	- 0,5	12,7	- 13,2
Résultat opérationnel	221,1	290,1	- 69,0	215,4	290,1	- 74,7
Résultat financier	- 122,4	- 140,1	+ 17,7	- 121,1	- 140,1	+ 19,0
Résultat des sociétés mises en équivalence	9,6	0,5	+ 9,1	9,6	0,5	+ 9,1
Impôts	- 4,2	- 9,2	+ 5,0	- 4,2	- 9,2	+ 5,0
Intérêts minoritaires	- 4,3	0,0	- 4,4	0,0	0,0	0,0
Résultat net part du Groupe	99,7	141,3	- 41,6	99,7	141,3	- 41,6

En part du Groupe, les loyers nets du groupe Foncière des Murs s'établissent à 179,4 M€ pour l'exercice 2012, en baisse de - 21,2 M€ par rapport à l'exercice précédent, sous l'effet conjugué :

- de l'impact de la cession d'actifs en 2011 et 2012 pour - 26,0 M€ ;

- de l'impact des acquisitions (dont 18 hôtels B&B en Allemagne en 2011 et 158 hôtels B&B en France en 2012) pour + 3,3 M€ ;
- de l'augmentation des loyers à périmètre constant (hors Accor) pour un total de + 1,7 M€ ;
- de la diminution à périmètre constant du chiffre d'affaires des hôtels Accor pour - 0,3 M€ (- 1,5 %).

En données consolidées, l'impact des acquisitions d'hôtels B&B en France et en Allemagne s'élève à + 5,5 M€.

Le résultat opérationnel courant (en part du Groupe) s'élève à 172,2 M€ au 31 décembre 2012, soit une baisse de - 22,2 M€ par rapport à 2011. Celle-ci s'explique principalement par l'évolution négative des loyers nets (- 21,2 M€) et par la diminution de la variation nette des provisions et autres (- 1,4 M€).

Le résultat opérationnel (en part du Groupe) s'établit à 215,4 M€ pour l'exercice 2012, en diminution de - 74,7 M€. Celle-ci s'explique principalement par la variation de juste valeur des actifs de placement, qui est positive de + 43,7 M€ contre une variation positive de + 83,0 M€ en 2011, et par la diminution des résultats des cessions de - 13,2 M€.

Le résultat financier qui s'élève à - 121,1 M€ en part du Groupe est constitué de charges d'intérêts pour - 65,7 M€, de la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour - 49,4 M€, de la variation nette des provisions financières pour - 4,6 M€ et de charges d'actualisation pour - 1,3 M€.

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

Les intérêts minoritaires (en consolidé) sont relatifs aux sociétés OPCI B2 Hôtel Invest et Foncière B2 Hôtel Invest , constituées en 2012 en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel et dont Foncière des Murs détient 50,2 %.

5.1.4. Résultat net récurrent par action

Compte tenu de l'acquisition d'actifs B&B en France en 2012 à hauteur de 50,2 % par Foncière des Murs, la notion de « part du Groupe » a été introduite dans la présentation des comptes et des indicateurs. La présentation en part du Groupe permet de pondérer l'ensemble des agrégats en fonction du taux de détention. Jusqu'au 31 décembre 2011, les éléments financiers étaient présentés uniquement en

données consolidées, compte tenu du taux de détention des différentes structures du périmètre Foncière des Murs (100 % ou proche de 100 %). Ainsi, le résultat net récurrent est calculé en part du Groupe au 31 décembre 2012 et en données consolidées au 31 décembre 2011.

Détermination du résultat net récurrent EPRA

Le résultat net récurrent diminue de 6,6 % en 2012, à 112,8 M€ (soit 1,82 € par action) contre 120,8 M€ (soit 2,14 € par action) en 2011.

(en M€)	31/12/2012	31/12/2011
Loyers nets	179,4	200,6
Coûts de fonctionnement nets	- 5,5	- 6,8
Coût de l'endettement net	- 65,7	- 75,3
Impôt récurrent	- 0,2	- 0,8
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	4,7	3,1
Résultat net récurrent EPRA	112,8	120,8
Variation de juste valeur des immeubles de placement	43,7	83,0
Impact IFRS sur le résultat financier	- 49,4	- 61,9
Autres produits et charges non cash / non récurrents	- 8,3	10,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4,9	- 2,5
Impôts différés	- 4,0	- 8,4
Résultat net de l'exercice part du groupe	99,7	141,3
Nombre moyen d'actions	61 947 872	56 436 045
Résultat net récurrent par action	1,82 €	2,14 €

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

(en M€) 31/12/2012	Résultat Net PdG	Retraitements	Résultat net récurrent EPRA
REVENUS LOCATIFS	182,5	-	182,5
CHARGES LOCATIVES NON RECUPÉRÉES	- 0,1	-	- 0,1
CHARGES SUR IMMEUBLES	- 2,9	-	- 2,9
CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	- 0,0	-	- 0,0
LOYERS NETS	179,4	-	179,4
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2,8	-	2,8
FRAIS LIÉS A L'ACTIVITÉ	- 1,0	-	- 1,0
FRAIS DE STRUCTURE	- 7,4	0,1	- 7,3
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT	- 0,2	0,2	-
COÛT DE FONCTIONNEMENT	- 5,8	0,3	- 5,5
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	- 1,4	1,4	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	172,2	1,8	174,0
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIF	232,3	- 232,3	-
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS	- 232,8	232,8	-
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIF	- 0,5	0,5	-
AJUSTEMENT À LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	54,6	- 54,6	-
AJUSTEMENT À LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	- 10,9	10,9	-
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	43,7	- 43,7	-
RÉSULTAT DE CESSION DES TITRES	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	215,4	- 41,4	174,0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 65,7	-	- 65,7
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS, DETTES ET CRÉANCES	- 49,4	49,4	-
ACTUALISATION DES DETTES ET CRÉANCES	- 1,3	1,3	-
VARIATION NETTE DES PROV. FINANCIÈRES ET AUTRES	- 4,6	4,6	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	9,6	- 4,9*	4,7
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	103,9	9,1	113,0
IMPÔTS DIFFÉRÉS	- 4,0	4,0	-
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	- 0,2	-	- 0,2
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE - PART DU GROUPE	99,7	13,1	112,8

* Part non cash du résultat des sociétés mises en équivalence.

Résultat net récurrent EPRA par action

Le nombre moyen d'action de l'exercice tient compte des actions autodétenues par Foncière des Murs (cf. paragraphe 7.1 de l'annexe aux comptes consolidés).

5.1.5. Bilan

5.1.5.1 Bilan consolidé simplifié

(en M€)	31/12/2012	31/12/2011
Immeubles de placement *	3 298,6	2 948,7
Autres actifs	106,6	99,7
Trésorerie	4,5	1,2
Total actifs	3 409,8	3 049,6
Capitaux propres	1 563,1	1 276,1
Dont résultat part du Groupe	99,7	141,3
Emprunts à court terme et long terme et instruments financiers	1 772,1	1 700,7
Autres passifs	74,5	72,8
Total passifs	3 409,8	3 049,6

* Y compris actifs destinés à être cédés et immeubles en développement.

5.1.5.2 Bilan part du Groupe simplifié

(en M€)	31/12/2012	31/12/2011
Immeubles de placement *	3 038,9	2 948,7
Autres actifs	107,5	99,7
Trésorerie	3,0	1,2
Total actifs	3 149,4	3 049,6
Capitaux propres	1 416,2	1 276,1
Dont résultat part du Groupe	99,7	141,3
Emprunts à court terme et long terme et instruments financiers	1 659,6	1 700,7
Autres passifs	73,6	72,8
Total passifs	3 149,4	3 049,6

* Y compris actifs destinés à être cédés et immeubles en développement.

5.1.5.3 Commentaires

Le total du bilan au 31 décembre 2012 s'établit à 3 409,8 M€ (soit 3 149,4 M€ en part du Groupe), contre 3 049,6 M€ à fin 2011.

Les immeubles de placement s'élèvent à 3 298,6 M€ (soit 3 038,9 M€ en part du Groupe) à fin 2012 contre 2 948,7 M€ à fin 2011. Les principales variations sur le poste se détaillent comme suit :

- la variation positive de juste valeur des immeubles de placement pour + 47,4 M€ ;
- les acquisitions réalisées sur l'exercice pour + 514,0 M€ dans le secteur de l'hôtellerie ;
- les travaux réalisés sur 2012 pour un total de + 20,4 M€, essentiellement dans le secteur de l'hôtellerie ;
- les cessions réalisées en 2012 pour - 231,9 M€.

Les autres actifs s'établissent à 106,6 M€ (soit 107,5 M€ en part du Groupe) au 31 décembre 2012 contre 99,7 M€ au 31 décembre 2011. Cette variation s'explique principalement par :

- l'augmentation du montant des participations dans les sociétés associées pour 9,1 M€ ;
- la diminution des créances clients de l'ordre de 5,0 M€.

Les capitaux propres part du Groupe sont passés de 1 278,0 M€ au 31 décembre 2011 à 1 416,3 M€ au 31 décembre 2012. Cette hausse de 138,3 M€ s'explique principalement par :

- l'augmentation de capital réalisée en avril 2013 pour 123,5 M€ ;
- le résultat global total de l'exercice pour 99,5 M€ ;
- le versement du dividende à hauteur de - 84,7 M€.

Les emprunts à court terme et long terme (y compris instruments financiers) s'élèvent à 1 772,1 M€ à fin 2012 (soit 1 659,6 M€ en part du Groupe) contre 1 700,7 M€ à fin 2011. Cette augmentation de + 71,4 M€ (+ 4,8 % par rapport à 2011) s'explique principalement par une augmentation des dettes bancaires (liée à l'acquisition des actifs B&B France) compensée par des remboursements anticipés liés aux cessions.

Les autres passifs s'établissent à 74,5 M€ au 31 décembre 2012 (soit 73,6 M€ en part du Groupe) contre 72,8 M€ au 31 décembre 2011. Ils sont essentiellement constitués :

- des impôts différés passif pour 49,5 M€ (contre 45,7 M€ à fin 2011) ;
- des dettes fournisseurs pour 12,3 M€ (contre 8,6 M€ en 2011) ;
- des autres dettes pour 8,2 M€ (contre 13,7 M€ en 2011).

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

5.1.6. Flux de trésorerie consolidés

(en M€)	2012	2011
Flux net de trésorerie généré par l'activité	182,9	219,4
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 302,5	213,9
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	118,1	- 420,0
Variation nette de la trésorerie	- 1,5	13,3

Le flux net de trésorerie généré par l'activité s'élève à + 182,9 M€ en 2012.

Il correspond essentiellement au résultat opérationnel courant (174,1 M€), majoré de la variation positive du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (9,1 M€) et minoré des impôts payés dans l'exercice (- 0,9 M€).

Le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement de - 302,5 M€ se détaille principalement comme suit :

- les acquisitions d'immobilisations pour - 534,7 M€, dont l'acquisition de 158 hôtels B&B en France (- 510,2 M€), les travaux réalisés sur les actifs (- 11,1 M€) et les travaux réalisés sur la VEFA de l'actif B&B Porte des Lilas (- 9,3 K€) ;
- les cessions d'actifs pour + 231,5 M€, nettes de frais.

Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement de + 118,1 M€ s'explique par :

- l'augmentation de capital réalisée au cours de l'exercice pour + 123,5 M€ ;
- les sommes versées par les minoritaires de l'OPCI B2 Hôtel Invest pour + 144,5 M€ ;
- les dividendes mis en paiement au cours de l'exercice pour - 84,7 M€,
- la variation des emprunts et les intérêts payés pour - 65,1 M€, y compris soultes liées à la renégociation des couvertures pour 52,5 M€.

La variation nette de la trésorerie s'élève à - 1,5 M€.

L'explication détaillée des différents postes du tableau des flux de trésorerie est donnée dans l'annexe aux comptes consolidés au paragraphe 5.

5.1.7. Structure de l'endettement

Au 31 décembre 2012, la dette financière nette s'élève à 1 452,2 M€ en part du Groupe (soit 1 562,4 M€ en données consolidées).

En part du Groupe et retraitée des actifs sous promesse, la dette financière nette représente 44,8 % du total des actifs réévalués en valeur institutionnelle hors droits⁽¹⁾ (contre 48,4 % en 2011) et 42,4 % du total des actifs réévalués en valeur institutionnelle droits inclus (contre 45,8 % en 2011).

Les covenants bancaires portant sur les états financiers, calculés en données consolidées et en part du Groupe, figurent au paragraphe 3.9.1.8 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 4,49 % par rapport à 4,39 % au 31 décembre 2011. Cette hausse de 10 points de base s'explique principalement par l'augmentation des marges moyennes (0,66 % en 2012 contre 0,57 % en 2011) suite au refinancements réalisés en 2012.

Dette par maturité

La maturité moyenne de la dette est de 3,7 ans au 31 décembre 2012 contre 2,6 ans au 31 décembre 2011. Cette augmentation s'explique par les refinancements intervenus en 2012.

Couverture

Au 31 décembre 2012, la dette nette consolidée est couverte à 95,1 % contre une hausse des taux d'intérêt au travers de :

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

Compte tenu du volume net de cessions/acquisitions réalisé en 2012 et de l'augmentation de capital réalisée en avril 2012, le profil de couverture a été adapté moyennant le paiement de soultes pour 52,5 M€ afin de ne pas générer de situation de surcouverture. Ces restructurations de couvertures ont permis d'obtenir un taux de couverture active spot de 78,8 %.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à - 201,7 M€ au 31 décembre 2012. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour 2 M€.

(1) Au 31 décembre 2012, le montant des actifs sous promesse s'élève à 99,8 M€. Après retraitement, la dette financière nette s'élève à 1 352,4 M€, la valeur institutionnelle hors droits à 3 017,0 M€ et la valeur institutionnelle droits inclus à 3 187,5 M€.

5.2. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2012

Les comptes de l'exercice 2012 ont été principalement marqués par :

- l'augmentation de capital du 13 avril 2012 pour un montant de 123,5 M€ net de frais ;
- la cession de 51 actifs pour 178,3 M€ ;
- la renégociation de plusieurs couvertures en contrepartie du versement d'une soulte nette de 47,9 M€ ;
- la prise de participation à hauteur de 50,2 % dans une opération d'acquisition de 158 hôtels B&B, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel ;
- l'acquisition d'un hôtel B&B en VEFA pour 20,4 M€, dont 9,3 M€ versés au cours de l'exercice ;
- le refinancement de plusieurs emprunts pour 203 9 M€ et l'émission d'un emprunt obligataire de 255 M€ ;
- les opérations de Transmission Universelle du Patrimoine, concernant les sociétés FDM1 et SCI Saint Mandrier.

Les comptes de l'exercice 2012 se soldent par un bénéfice de 63,9 M€, contre 110,9 M€ en 2011.

5.2.1. Évolution des principaux postes du compte de résultat

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat 2012 et 2011 comparés sont les suivants :

(en M€)	2012	2011	Écart
Chiffre d'affaires	133,3	154,1	- 20,8
Reprise sur provision et transfert de charges, autres produits d'exploitation	9,5	16,4	- 6,9
Charges d'exploitation	- 84,7	- 85,6	0,9
Résultat d'exploitation	58,2	84,9	- 26,7
Produits financiers	95,9	54,7	41,2
Charges financières	- 132,3	- 94,9	- 37,4
Résultat financier	- 36,5	- 40,2	3,8
Résultat courant	21,7	44,7	- 23,0
Résultat exceptionnel	42,2	66,2	- 24,0
IS	0,0	0,0	0,0
Bénéfice ou perte	63,9	110,9	- 47,0

Le chiffre d'affaires s'établit à 133,3 M€ au 31 décembre 2012, en baisse de - 13,5 % par rapport à 2011.

(en M€)	2012	2011	Écart
Loyers hôtellerie	59,6	77,3	- 17,7
Loyers santé	13,5	15,1	- 1,6
Loyers commerces d'exploitation	43,7	43,6	0,1
Recettes locatives	116,8	136,0	- 19,2
Prestations de services	5,4	4,2	1,2
Autres produits	11,1	13,9	- 2,8
TOTAL	133,3	154,1	- 20,8

La variation des recettes locatives est essentiellement due à l'impact des cessions.

La hausse des prestations de services s'explique essentiellement par les honoraires facturés aux sociétés constituées en partenariat (+ 1,4 M€).

Les autres produits proviennent essentiellement des refacturations de taxes foncières pour 10,0 M€.

Les reprises de provision et transfert de charges d'un montant de 9,5 M€ correspondent essentiellement à des reprises de provisions pour dépréciation des actifs Quick pour 1,1 M€ et à des transferts de charges pour 8,4 M€.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 84,7 M€ comprennent essentiellement :

- des autres achats et charges externes pour 20,0 M€, dont :
 - des frais d'émission d'emprunt pour 9,4 M€ (dont 8,4 M€ transférés en charges à répartir),
 - les honoraires versés à Foncière des Régions et FDM Gestion pour 5,7 M€,
 - les redevances de crédit-bail immobilier pour 1,7 M€,
 - les loyers des baux à construction pour 1,5 M€,
 - les honoraires et les frais d'actes pour 1,0 M€,
 - les frais de fonctionnement pour 0,5 M€,
 - les primes d'assurance pour 0,2 M€ ;
- des impôts et des taxes pour 11,3 M€, dont 10,0 M€ de taxes foncières à refacturer ;
- des frais de personnel pour 1,2 M€ ;
- des charges d'amortissements pour 52,1 M€.

Le résultat financier est négatif de 36,4 M€ et se compose de :

- produits financiers pour 95,9 M€, dont :
 - 37,2 M€ de dividendes des filiales et participations,
 - 19,5 M€ de reprises de provisions financières,
 - 15,0 M€ de refacturations de charges sur instruments de couverture aux filiales,
 - 13,7 M€ d'intérêts sur les prêts octroyés aux filiales,
 - 6,3 M€ de produits de swap et options,
 - 3,3 M€ de boni de fusion de la SCI Saint Mandrier ;
- charges financières pour 132,3 M€, dont :
 - 95,8 M€ de charges financières sur instruments de couverture (y compris soultes liées à la renégociation des couvertures pour 50,2 M€),
 - 14,1 M€ d'intérêts d'emprunts,
 - 11,2 M€ de mali de fusion FDM1,
 - 8,5 M€ de dotation aux provision pour dépréciation du compte courant BSH.

Le résultat exceptionnel de 42,2 M€ s'explique principalement par les plus-values sur cessions d'immobilisations.

5.2.2. Évolution des principaux postes du bilan

(en M€)	31/12/2012	31/12/2011
Actif immobilisé	2 100,0	1 971,0
Actif circulant	57,5	108,1
Charges à répartir sur plusieurs exercices	11,5	5,8
Total actif	2 168,6	2 084,9
Capitaux propres	883,5	782,2
Provisions pour risques et charges	0,0	9,1
Passifs courants	1 285,1	1 293,6
Total passifs	2 168,6	2 084,9

L'actif immobilisé passe de 1 971,0 M€ au 31 décembre 2011 à 2 100,0 M€ au 31 décembre 2012, soit une hausse de 129,0 M€. Cette augmentation s'explique principalement par les cessions de 51 actifs pour - 135,3 M€ et la dotation aux amortissements de l'exercice pour - 49,3 M€, compensées par la prise de participation dans l'OPCI B2 Hôtel Invest pour + 145,6 M€, la variation des prêts consentis aux filiales pour + 149,9 M€ et les travaux effectués sur les hôtels Accor et B&B pour + 16,1 M€.

L'actif circulant s'élève à 57,5 M€ au 31 décembre 2012 contre 108,1 M€ au 31 décembre 2011. Cette variation de - 50,6 M€ provient essentiellement de la baisse des autres créances pour - 29,1 M€.

Les capitaux propres de la Société, avant distribution, s'établissent à 883,5 M€ au 31 décembre 2012 contre 782,2 M€ au 31 décembre 2011, l'essentiel de cette variation provenant de l'augmentation de capital réalisée en avril 2012 (+ 123,5 M€), du résultat de l'exercice (+ 63,9 M€) et de la distribution du dividende 2011 (- 85,2 M€).

La provision pour risques sur la situation nette négative de FDM1 a été reprise au cours de l'exercice pour 9,1 M€.

Le montant des dettes s'élève à 1 285,1 M€ au 31 décembre 2012 (contre 1 293,6 M€ au 31 décembre 2011), dont 990,7 M€ d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, 256,2 M€ d'emprunt obligataire et 29,1 M€ de comptes courants vis-à-vis des filiales.

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.

5.2.4. Décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs 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 2012	Exercice 2011
Catégories fournisseurs		
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	410	1 386
Total non échu	410	1 386
Échu depuis moins de 30 jours	76	8
Échu depuis 30 à 90 jours	-	-
Échu depuis plus de 90 jours	-	-
Total échu	76	8
Total dettes fournisseurs et comptes rattachés	486	1 394

Dettes sur immobilisations et comptes rattachés

(en K€)	Exercice 2012	Exercice 2011
Catégories fournisseurs		
Solde non échu (y compris factures non parvenues)	1 472	3 706
Total non échu	1 472	3 706
Echu depuis moins de 30 jours	117	-
Echu depuis 30 à 90 jours	-	-
Echu depuis plus de 90 jours	-	-
Total échu	117	-
Total dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 589	3 706

5.2.5. Affectation du résultat

Il sera proposé à l’assemblée générale mixte en date du 11 avril 2013 d’affecter le résultat de l’exercice qui s’élève à 63 933 828,20 euros, de la manière suivante :

- 3 113 798,20 euros à la dotation à la réserve légale ;
- 500 000 euros au règlement du dividende précipitaire de l’associé commandité au titre de l’exercice ;
- 60 320 030 euros à la distribution d’un dividende ;
- de procéder à la distribution d’une somme de 25 779 612,48 euros, prélevée sur le poste « Report à nouveau » ;
- de procéder à la distribution d’une somme de 10 235 510,02 euros, prélevée sur le poste « Prime d’émission et d’apport » qui sera ainsi ramené à 492 372 923,80 €.

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 %
2011	56 438 939	1,50 €	0 €	1,50 €
2010	56 438 939	1,45 €	0,673 €	0,777 €
2009	49 945 972	1,40 €	0 €	1,40 €

Chaque action recevra un dividende de 1,50 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 et d’apport ».

Le dividende sera mis en paiement le 18 avril 2013.

Sur la base de l’intégralité des actions composant le capital au 8 février 2013 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 96 335 152,50 euros. La partie de ce dividende prélevée sur les bénéfices exonérés d’impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l’impôt sur le revenu en France n’ouvre pas droit à l’abattement de 40 %, conformément à l’article 158-3° du Code général des impôts.

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 10 235 510,02 € sur le compte « Prime d’émission et d’apport » est considéré comme un remboursement d’apport au sens des dispositions de l’article 112.1 du Code général des impôts. Le dividende exonéré d’impôt sur les sociétés en application de l’article 208 C du Code général des impôts, hors dividende précipitaire, s’élève à 71 157 975,72 euros.

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 2008	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2012
I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	199 783 888	199 783 888	225 755 756	225 755 756	256 893 740
b. Nombre des actions ordinaires existantes	49 945 972	49 945 972	56 438 939	56 438 939	64 223 435
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
d1. Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
d2. Par exercice de droits de souscription	0	0	0	0	0
I – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	144 874 400	144 767 642	151 273 145	154 133 651	133 292 220
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	75 111 340	82 887 094	77 504 667	152 250 640	102 996 677
c. Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	5 426 125	- 3 099 211	41 576 642	110 936 020	63 933 828
f. Résultat distribué	69 924 361	69 924 361	81 836 462	84 658 409	96 335 153 ^[a]
III – RÉSULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	1,50	1,66	1,37	2,70	1,60
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	0,11	- 0,06	0,74	1,97	1,00
c. Dividende attribué à chaque action	1,40	1,40	1,45	1,50	1,50 ^[a]
IV – PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	10,25	9,62	10,72	12,63
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	0	497 925	802 185	795 472	828 670
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	0	244 438	307 916	310 795	369 427

[a] Proposé à l'assemblée générale mixte du 11 avril 2013.

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.

6. Facteurs de risques

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

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

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

6.1.1. Foncière des murs est exposée à l'évolution du marché de l'immobilier

Compte tenu de la nature des actifs détenus (les acquisitions réalisées concernent des portefeuilles d'actifs exploités par de grands locataires et qui offrent un taux d'occupation de 100 % de façon pérenne, compte tenu de la durée ferme des baux qui est de 12 ans), les paramètres dont la variation est

susceptible de modifier la valorisation du patrimoine immobilier sont limités aux facteurs suivants :

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

6.1.1.1 Risque d'évolution des taux de capitalisation

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

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

Il est à noter que l'évolution des taux de capitalisation sur les quatre derniers exercices a démontré une certaine stabilité.

Ces taux se sont élevés à 6,30 %, 6,30 %, 6,40 %, 6,60 % et 6,30 % sur 2012, 2011, 2010, 2009 et 2008 respectivement.

Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de capitalisation :

	Baisse du taux de capitalisation				Données au 31/12/2012	Hausse du taux de capitalisation			
	1 point	0,75 point	0,5 point	0,25 point		0,25 point	0,5 point	0,75 point	1 point
Taux de capitalisation	5,30 %	5,55 %	5,80 %	6,05 %	6,30 %	6,55 %	6,80 %	7,05 %	7,30 %
Valeur du portefeuille (M€)	3 566	3 405	3 259	3 124	3 039	2 885	2 779	2 681	2 589
Variation en valeur (M€)	527	366	220	85		- 154	- 260	- 358	- 450
Variation en %	17,34 %	12,06 %	7,23 %	2,80 %		- 5,05 %	- 8,54 %	- 11,79 %	- 14,81 %

6.1.1.2 Risque relatif à l'évolution des valeurs locatives

Du fait de la conclusion de baux sur des durées fermes de 12 ans, Foncière des Murs n'est pas exposée à court terme à l'évolution du marché locatif. En cas de dégradation du marché de l'investissement immobilier, elle pourrait toutefois subir des corrections de valeur. Elle estime cependant que l'ampleur de ces ajustements éventuels serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires.

Par ailleurs, les acquisitions réalisées concernent des portefeuilles d'actifs exploités par ses grands locataires et qui offrent un taux d'occupation de 100 % de façon pérenne compte tenu de la durée ferme des baux qui est de 12 ans.

Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives. Le taux de capitalisation est constant à 6,3 %.

	Baisse des loyers annualisés				Données au 31/12/2012	Hausse des loyers annualisés			
	10 %	7,50 %	5 %	2,50 %	Valeur M€	2,5 %	5,0 %	7,5 %	10,0 %
Loyers annualisés	170	175	180	184	189	194	198	203	208
Valeur du portefeuille	2 700	2 775	2 850	2 925	3 039	3 075	3 150	3 225	3 300
Variation en valeur	- 339	- 264	- 189	- 114		36	111	186	261
Variation en %	- 11 %	- 9 %	- 6 %	- 4 %		1 %	4 %	6 %	9 %

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

À titre d'exemple, une variation de 5 % du chiffre d'affaires des hôtels Accor en 2013 par rapport à 2012 entraînerait une variation de loyers d'environ 4,4 M€.

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

Le tableau ci-dessous présente l'impact combiné d'une hausse des taux de capitalisation et d'une baisse des loyers.

Hausse des taux de capitalisation		0,50 %		1 %
Baisse des loyers	Patrimoine (M€)	Variation *	Patrimoine (M€)	Variation *
- 5%	2 590	- 15 %	2 400	- 21 %
- 10%	2 440	- 20 %	2 250	- 26 %

* Variation par rapport au patrimoine 31/12/2012.

6.1.1.4 Impact sur les covenants financiers

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

6.1.2. Foncière des Murs est exposée au risque de taux et notamment à une augmentation des taux d'intérêt

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

- la valeur des immeubles de Foncière des Murs pourrait diminuer, les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers au cours de leur processus d'évaluation étant en partie déterminés à partir des taux d'intérêt ;
- une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact direct sur la situation financière de Foncière des Murs. Cependant, la quasi-totalité de la dette de Foncière des Murs fait l'objet de contrats de couverture de taux.

Ainsi l'impact qu'aurait une variation des taux d'intérêt sur le résultat net de Foncière des Murs serait compensé par l'ajustement de la valeur des instruments de couverture au bilan de Foncière des Murs ;

- une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir un impact sur la stratégie de développement de Foncière des Murs, dans la mesure où un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Foncière des Murs à financer des acquisitions et donc à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement.

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

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

La gestion du risque de taux fait l'objet d'une information chiffrée détaillée en paragraphe 3.9.1.7 et suivants de l'annexe aux comptes consolidés.

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

6.2.1. Foncière des Murs est exposée aux risques liés aux acquisitions d'actifs

La stratégie de développement de Foncière des Murs repose sur l'acquisition d'immeubles et l'expose dans ce cadre à un certain nombre de risques. Foncière des Murs est susceptible de ne pas atteindre ses objectifs de rendement. De plus, Foncière des Murs peut ne pas avoir évalué à sa valeur un immeuble acquis (et par conséquent son prix) et peut ne pas parvenir à atteindre le rendement escompté et ses objectifs en termes de potentiel d'accroissement de valeur. La croissance par des acquisitions impose à Foncière des Murs de mobiliser des ressources importantes et d'avoir recours à des financements externes. Foncière des Murs ne peut pas garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements nécessaires ou que ceux dont elle pourrait bénéficier présenteront des conditions financières acceptables.

6.2.2. Les expertises du portefeuille d'immeubles de Foncière des Murs peuvent ne pas refléter la valeur de marché des immeubles à tout moment

Foncière des Murs fait expertiser tous les semestres son portefeuille par des cabinets indépendants. La méthodologie utilisée est décrite au paragraphe 4.1 du présent rapport de gestion. Les experts immobiliers définissent leurs critères de valorisation en toute indépendance en fonction du marché.

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

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

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 et non la valeur d'expertise.

Le pourcentage de rapports détaillés fournis par les experts représente 70 % de la valeur totale du patrimoine expertisé, les 30 % restant étant des rapports résumés. Pour plus de détails, se référer au paragraphe 4.1.6.

6.2.3. Foncière des Murs est exposée à des risques liés à la concentration de son patrimoine

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

L'éventuel risque de concentration sur le secteur de l'hôtellerie qui représente à lui seul 67 % des revenus locatifs est atténué par le fait que les actifs relevant de ce secteur sont essentiellement présents sur les créneaux « économique » et « moyenne gamme » qui sont les moins sujets à des aléas conjoncturels ou événementiels.

6.2.4. Risques liés à la non-réalisation de la stratégie de la Société

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

6.2.5. Risques liés à la concentration des locataires

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

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

6.3. RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION DES ACTIFS

6.3.1. Foncière des Murs est exposée aux risques liés aux coûts des couvertures d'assurance appropriées

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

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

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

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

6.3.2. Foncière des Murs est exposée aux risques liés à la défaillance de ses systèmes d'information

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

6.4. RISQUES LIÉS AUX RÉGLEMENTATIONS APPLICABLES

6.4.1. L'activité de Foncière des Murs est soumise à de nombreuses réglementations dont certaines sont très contraignantes et qui pourraient être renforcées à l'avenir

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

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

6.4.2. Foncière des Murs est soumise à une réglementation des baux stricte

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

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

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

6.4.3. Foncière des Murs est exposée à des risques en matière d'environnement, de santé et de sécurité

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

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

6.5. RISQUES RELATIFS AU RÉGIME SIIC

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

- effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime ;
- les résultats de la SIIC et ses filiales ne bénéficieraient pas du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice ;

- les éventuelles plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 % feraient l'objet d'une imposition au taux normal de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de la cessation ;
- les bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective devraient être réintégrés dans les résultats fiscaux de la SIIC et ses filiales ;
- les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération, seraient soumises à une imposition complémentaire de 25 % ;
- les plus-values de cession postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de la cessation ;
- les dividendes versés postérieurement à la sortie du régime mais prélevés sur des résultats exonérés n'ouvriraient pas droit au régime des sociétés mères et filiales ;
- en revanche, les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ouvriraient droit au régime des sociétés mères ;
- à compter du 1^{er} janvier 2009, le taux d'imposition de 16,5 % est passé à 19 %.

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

Lesdites modifications du régime fiscal SIIC pourraient avoir une incidence sur les perspectives ou la stratégie de la Société.

6.6. RISQUES FISCAUX

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Murs s'exercent, la Société se trouve exposée à des risques fiscaux. Dans ce cadre, Foncière des Murs est susceptible de faire l'objet de redressements et de contentieux en matière fiscale. Tout redressement ou contentieux non provisionné ou insuffisamment provisionné est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats de Foncière des Murs.

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

6.7.1. Foncière des Murs est dépendante de Foncière des Régions pour un certain nombre de prestations

Depuis le 1^{er} mai 2009, les équipes en charge de la gestion (*asset management*, comptabilité et administration

générale), auparavant chez Foncière des Régions et chez FDM Gestion, ont été transférées juridiquement chez Foncière des Murs.

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

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

6.7.2. Conflits d'intérêts potentiels

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

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

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

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

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

6.7.3. Influence notable de Foncière des Régions

Foncière des Régions avec 28,30 % du capital et des droits de vote à la date du présent document est l'actionnaire principal de Foncière des Murs.

À ce titre, Foncière des Régions dispose de trois représentants au sein du conseil de surveillance : Messieurs Christophe Kullmann et Olivier Estève, respectivement directeur général et directeur général délégué de Foncière des Régions, et Foncière des Régions elle-même, dont le représentant permanent est Monsieur Philippe Le Trung, ce dernier étant également son directeur des relations investisseurs et de la communication, soit trois membres sur les douze membres composant le conseil de surveillance de Foncière des Murs.

Par ailleurs, Foncière des Régions est l'unique actionnaire de FDM Gestion, qui elle-même est l'unique associé commandité et gérant de Foncière des Murs. FDM Gestion, associé commandité et gérant, est indéfiniment responsable du passif social.

Foncière des Régions exerce donc une influence notable sur Foncière des Murs.

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.

6.7.4 Risques juridiques liés au statut de société en commandite par actions :

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

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

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

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

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

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

Les principes de fonctionnement des sociétés en commandite par actions et les pouvoirs de l'associé commandité de la Société sont décrits dans la partie 1 du rapport du président du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne et au paragraphe 1.1.11 du chapitre « Renseignements et gestion ».

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

6.8.1. Risque de liquidité

La rentabilité locative des actifs détenus par la Société lui permet d'assurer le service de la dette qu'elle a levée et dont la maturité finale est de 3,7 ans. Certains emprunts comportent des covenants qui, en cas de non-respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement faisant l'objet du covenant non respecté :

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

Respect des ratios financiers

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

Au 31 décembre 2012, l'ensemble de ces ratios est respecté par le Groupe.

Les ratios consolidés de Foncière des Murs s'établissent au 31 décembre 2012 à 46,6 % pour la LTV consolidée (44,8 % y compris promesses et 42,4 % y compris promesses et droits) et à 2,60 pour l'ICR consolidé (contre respectivement 49,5 % et 2,58 au 31 décembre 2011).

Ces ratios, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (l'essentiel de la dette de Foncière des Murs étant adossé à des portefeuilles).

Les covenants consolidés et les covenants « périmètres » (LTV « périmètre » et LTV « portefeuille », plus précisément) sont détaillés au paragraphe 3.8.1.8 de l'annexe des comptes consolidés.

Ainsi, la Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

6.8.2. Risque de change

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

6.8.3. Risque sur actions

Les seules expositions au risque de marché sur actions portent :

- sur la ligne d'actions Siparex Croissance détenue en valeurs mobilières de placement dont la valeur brute est de 111 K€ au 31 décembre 2012 ;
- sur les actions autodétenues. Cependant, compte tenu du faible niveau d'autodétention, ce risque est jugé non significatif.

6.9. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

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

6.10. ASSURANCES

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité. Toutefois, elle pourrait être confrontée à une augmentation du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, elle pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance appropriée à un coût acceptable voire être confrontée à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourrait affecter significativement la valorisation du patrimoine, l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

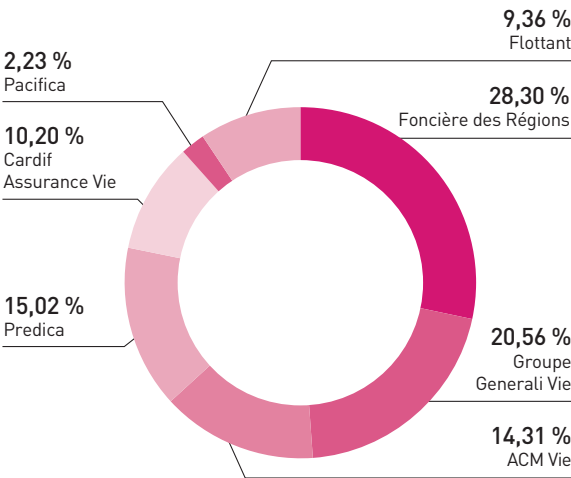
7. Actionnariat au 31 décembre 2012

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

7.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

À la clôture de l’exercice, le capital de la Société s’élève à 256 893 740 € ; il est composé de 64 223 435 actions de 4 € de valeur nominale chacune.

L’actionnariat au 31 décembre 2012 se présente de la façon suivante :



Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions / Droits de vote	Pourcentage
FONCIÈRE DES RÉGIONS	18 174 926	28,30 %
GROUPE GENERALI VIE	13 206 597	20,56 %
PREDICA	9 644 147	15,02 %
ACM VIE	9 192 039	14,31 %
CARDIF ASSURANCE VIE	6 551 838	10,20 %
PACIFICA	1 433 631	2,23 %
FLOTTANT	6 012 679	9,36 %
AUTODÉTENTION	7 578	0,01 %
	64 223 435	100 %

7.2. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

	31/12/2012			31/12/2011			31/12/2010		
	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	18 174 926	28,30	28,30	14 646 254	25,95	25,95	14 146 254	25,06	25,06
ACM VIE	9 192 039	14,31	14,31	9 192 039	16,29	16,29	9 759 983	17,29	17,29
PREDICA	9 644 147	15,02	15,02	8 475 163	15,02	15,02	8 475 163	15,02	15,02
GROUPE GENERALI VIE	13 206 597	20,56	20,57	11 605 801	20,56	20,57	11 605 801	20,56	20,56
PACIFICA	1 433 631	2,23	2,23	1 259 859	2,23	2,23	1 259 859	2,23	2,23
CARDIF ASSURANCE VIE	6 551 838	10,20	10,20	5 757 678	10,20	10,20	5 757 678	10,20	10,20
Groupe BATIPART	603 715	0,94	0,94	530 543	0,94	0,94	530 543	0,94	0,94
Public	5 408 964	8,42	8,42	4 966 535	8,80	8,80	4 902 658	8,69	8,69
Autodétention	7 578	0,01	–	5 067	0,009	–	1 000	0,002	–
TOTAL	64 223 435	100	100	56 438 939	100	100	56 438 939	100	100

7.3. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS ET DÉCLARATIONS D'INTENTION

Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2012, la Société a été informée des franchissements de seuils statutaires et légaux suivants :

Suite à la réalisation de l'augmentation de capital de la Société le 13 avril 2012, ACM Vie SA a déclaré détenir 9 192 039 actions Foncière des Murs, représentant 14,31 % du capital et des droits de vote de la Société et a déclaré en conséquence :

- avoir franchi à la baisse les seuils statutaires de 16 % et 15 % du capital et des droits de vote de la Société ; et
- avoir franchi à la baisse le seuil légal de 15 % du capital et des droits de vote de la Société.

Suite à la réalisation de l'augmentation de capital de la Société le 13 avril 2012, Foncière des Régions a déclaré détenir 18 174 926 actions Foncière des Murs, représentant 28,30 % du capital et des droits de vote de la Société et a déclaré en conséquence avoir franchi à la hausse les seuils statutaires de 26 %, 27 % et 28 % du capital et des droits de vote de la Société.

Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2012.

7.4. ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

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

Dates	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre de titres	Nominal (€)	Prime d'émission (€)	Nombre de titres	Montants successifs du capital (€)
2 novembre 2010	Augmentation de capital	6 492 967	25 971 868	71 422 637	56 438 939	225 755 756
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

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

L'assemblée générale mixte du 4 avril 2012 a autorisé la Société, en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à opérer sur ses propres actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10 % du capital social pour une période de dix-huit mois.

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

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

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

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

L'assemblée générale a conféré tous pouvoirs au gérant 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.

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

Le présent programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du gérant en date du 20 avril 2012.

Cette autorisation a fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site Internet de la Société le 27 avril 2012.

Le gérant de la Société a décidé par décision en date du 21 février 2012, dans le cadre du projet d'augmentation de capital de la Société, la suspension du contrat de liquidité conclu avec SG Securities à compter du 22 février 2012.

Le gérant après avoir constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital en date du 13 avril 2012 et après avoir constaté que la Société a mis fin à compter du 19 avril 2012 au contrat de liquidité avec la société SG Securities, a décidé par décision en date du 20 avril 2012 de confier à la société Natixis à compter du 20 avril 2012 et ce pour une période de 12 mois renouvelable par tacite reconduction la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Amafi approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 8 mars 2011.

La totalité des achats et ventes ont été effectués dans le cadre du contrat de liquidité conclu par la Société :

- avec SG Securities (Paris) du 1^{er} janvier 2012 au 20 février 2012 ; et
- avec Natixis à partir du 20 avril 2012.

Les échanges mensuels pour l'exercice 2012 s'établissent comme suit :

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 8 avril 2011	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Janvier	613	16,799	1 798	17,507
Février	1 987	18,484	4 535	19,041

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 4 avril 2012	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Avril	4 636	16,086	3 712	16,119
Mai	7 682	16,776	4 163	17,049
Juin	4 010	16,449	4 146	16,430
Juillet	4 810	16,390	4 319	16,355
Août	6 434	16,927	7 796	16,826
Septembre	5 484	17,212	1 914	17,293
Octobre	2 738	17,234	4 405	17,309
Novembre	2 643	17,092	1 995	17,124
Décembre	4 575	17,059	4 318	17,103

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

Foncière des Murs détenait ainsi au 31 décembre 2012, 7 578 de ses propres actions qui représentent 0,01 % du capital social, valorisées à 17,20 € par action et pour une valeur nominale de 4 € par action.

Au titre de l'exercice 2012, les frais de négociation sont de 30 803 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'assemblée générale du 4 avril 2012 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'assemblée générale du 11 avril 2013.

7.6. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

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

Mandataires sociaux	Achats d'instruments financiers	Valeur moyenne	Ventes d'instruments financiers	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31 décembre 2012
M. Kullmann					2 264
M. Estève	96	16 €			790
Mme Debrus					2
GENERALI FRANCE ASSURANCES					4
M. Depoux					0
FONCIÈRE DES RÉGIONS	3 528 672 actions 10 642 128 BSA 268 143 BSA 26 370 BSA	16 € 0,20 € 0,01 € 0,2010 €			18 174 926
M. Le Trung					0
PACIFICA	173 772	16 €			1 433 631
M. Louis					0
PREDICA	1 168 984	16 €			9 644 147
M. Servin					0
ACM VIE			9 192 039 BSA	0,20	9 192 039
M. Morrisson					0
GENERALI VIE	1 600 796	16 €			13 206 597
M. Pezet					0
CARDIF ASSURANCE VIE	794 160	16 €			6 551 838
Mme Robin					0
M. Latrobe	4	16 €			27
M. Luchet	216	16 €			1 749

7.8. TABLEAU DES DÉLÉGATIONS EN COURS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce, nous vous présentons la synthèse des délégations en cours accordées par l'assemblée générale des actionnaires en date du 4 avril 2012 relatives aux augmentations de capital :

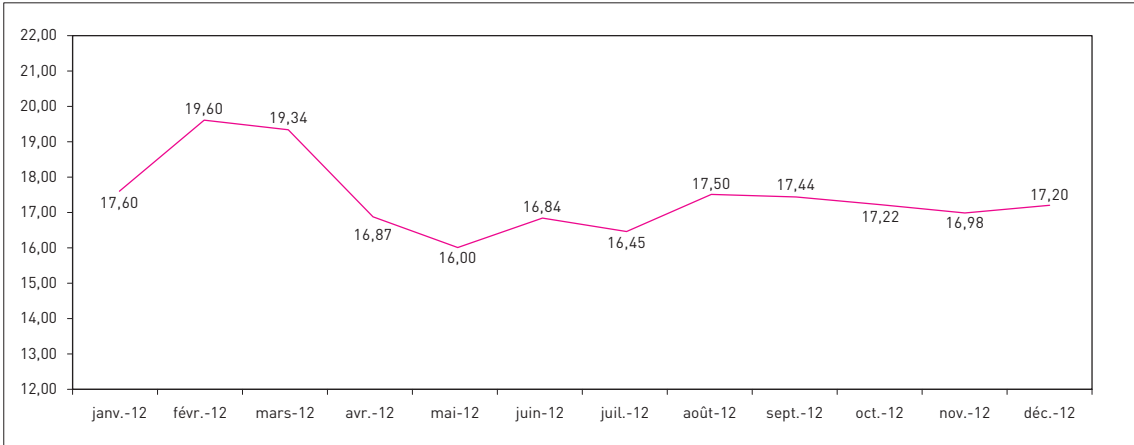
Délégation accordée par l'assemblée générale du 4 avril 2012	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Autorisation donnée au gérant pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal de 25 000 000 € (8 ^e résolution)	26 mois	Néant
Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions 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 112 800 000 € 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 €. (10 ^e résolution)	26 mois	31 137 984 € au 13 avril 2012
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 33 800 000 € 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 112 800 000 €) . Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (11 ^e résolution)	26 mois	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 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 33 800 000 € (ce montant s'impute sur le plafond des 112 800 000 €). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (12 ^e résolution)	26 mois	Néant
Autorisation donnée au gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions 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 pour un montant maximal nominal de 33 800 000 € (ce montant s'impute sur le plafond des 112 800 000 €). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (14 ^e résolution)	26 mois	Néant
Autorisation donnée au gérant à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société pour un montant nominal maximal de 33 800 000 € (ce montant s'impute sur le plafond des 112.800.000 €). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 €. (15 ^e résolution)	26 mois	Néant
Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société pour un montant de nominal maximal de 500 000 €. (16 ^e résolution)	26 mois	Néant

Il est proposé à l'assemblée générale mixte du 11 avril 2013 d'accorder au gérant de nouvelles délégations de compétence. Ces délégations mettront fin pour les fractions non utilisées aux autorisations décrites ci-dessus.

8. Bourse, dividende et rémunération des mandataires sociaux

8.1. COURS DE BOURSE AU 31 DÉCEMBRE 2012

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 17,20 € portant la capitalisation boursière à 1 105 M€ au 31 décembre 2012.



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

Sur l'ensemble de l'exercice 2012, le cours de Bourse de l'action Foncière des Murs a évolué comme suit :

	Plus haut cours	Plus bas cours	Nombre de titre échangés	Nombre de séances de cotation
janvier 2012	17,82	16,36	48 579	22
février 2012	20,24	17,28	137 847	21
mars 2012	20,98	18,23	128 711	22
avril 2012	20,2	15,51	121 974	19
mai 2012	17,59	15,9	60 495	18
juin 2012	16,88	15,95	37 170	21
juillet 2012	16,93	15,8	48 070	22
août 2012	17,69	16,21	51 728	23
septembre 2012	17,5	16,86	53 565	20
octobre 2012	17,6	17	44 900	23
novembre 2012	17,35	16,78	30 496	22
décembre 2012	17,35	16,65	39 194	19

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 troisième 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 troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

En outre, l'article 9bis prévoit également une obligation de déclaration de tout franchissement de seuil de 1 %. A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait 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.

8.3. DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

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 %
2008	49 945 972	1,40 €	0,637 €	0,763 €
2009	49 945 972	1,40 €	0 €	1,40 €
2010	56 438 939	1,45 €	0,673 €	0,777 €
2011	56 438 939	1,50 €	0 €	1,50 €
2012	64 223 435	1,50 €*	0,23 €	1.27 €

* Proposé à l'assemblée générale mixte du 11/04/2013.

Adopté le 1^{er} janvier 2003, 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 85 % du résultat courant, 50 % 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.

8.3.2. Politique de distribution de dividende

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

Il est ainsi proposé à l'assemblée générale mixte la distribution d'un dividende de 1,50 € par action en circulation. Ce dividende représente un montant global de 96 335 152,50 € soit 85 % du résultat net récurrent.

Il convient de rapprocher le montant de dividende :

- du montant du résultat net récurrent de 112,8 M€ ;
- du résultat net récurrent de 1,82 € par action calculé sur la base du nombre moyen d'actions de l'exercice, ce qui permet de mieux apprécier le taux de distribution et le rendement de l'action.

8.4. MANDATAIRES SOCIAUX

8.4.1. Rémunérations des mandataires sociaux

Au 31 décembre 2012, il a été versé 45 100 € de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance et des Comités.

Le tableau suivant donne le détail du montant, en euros, des jetons de présence au titre de l'exercice 2012, sur la base du règlement intérieur approuvé par le conseil de surveillance du 16 novembre 2011 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 ⁽¹⁾	Montant des jetons de présence versés au titre de 2011	Montant des jetons de présence versés au titre de 2012
Christophe KULLMANN	5 200 €	5 600 €
Olivier ESTEVE	4 204 €	4 700 €
Françoise DEBRUS	3 900 €	4 300 €
GENERALI FRANCE ASSURANCES représentée par Monsieur Philippe DEPOUX	3 100 €	3 100 €
FONCIÈRE DES RÉGIONS représentée par Monsieur Philippe LE TRUNG ⁽²⁾	2 300 €	3 500 €
PACIFICA représentée par Monsieur Pierrick LOUIS ⁽²⁾	3 100 €	2 300 €
PREDICA représentée par Monsieur Emeric SERVIN	3 200 €	3 700 €
ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON ⁽²⁾	4 000 €	3 700 €
GENERALI VIE représentée par Monsieur Sébastien PEZET	3 700 €	4 100 €
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Madame Nathalie Robin ⁽²⁾	4 200 €	3 900 €
Pierre LATROBE	2 700 €	2 700 €
Jean LUCHET	2 700 €	3 500 €
TOTAL	42 304 €	45 100 €

(1) Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non dirigeant au cours de l'exercice 2012.

(2) Les jetons de présence ont été versés à la société, membre du conseil de surveillance et non à son représentant permanent.

Les jetons de présence versés en 2012 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 autres 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

	Montant bruts versés au cours de l'exercice 2011	Montants bruts versés au cours de l'exercice 2012
Mandataires sociaux non dirigeants ⁽¹⁾		
Monsieur Christophe KULLMANN		
Jetons de présence	69 739,73 €	68 500 €
Autres rémunérations	908 888 €	1 119 583 €
Monsieur Olivier ESTÈVE		
Jetons de présence	67 451 €	69 200 €
Autres rémunérations	435 678 €	566 978 €
M. François MORRISSON (représentant permanent d'ACM Vie)		
Jetons de présence ⁽²⁾	38 000 €	22 000 €
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	1 519 756,73 €	1 846 261 €

(1) Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non dirigeant au cours de l'année 2012.

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

8.4.2. Rémunérations versées par la société Foncière des Murs, les sociétés qu'elle consolide et la société la consolidant aux dirigeants mandataires sociaux de la société Foncière des Murs et 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.

Nom et fonction du mandataire social	Exercice 2011	Exercice 2012
Christophe KULLMANN, président du conseil de surveillance de FdM		
Depuis le 31/01/2011, directeur général de FdR		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	1 173 827	1 193 683
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice *	454 215	320 044
TOTAL	1 628 042	1 513 727

* attribution au titre de l'exercice N décalée en N + 1.

Note : la valorisation des actions correspond à la valeur actuarielle de l'action, nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over. Elle est effectuée par Altia, expert indépendant.

Nom et fonction du mandataire social	Année fiscale 2011		Année fiscale 2012	
	Montants dûs au titre de l'année 2011	Montants versés en 2011	Montants dûs au titre de l'année 2012	Montants versés en 2012
Christophe KULLMANN, président du conseil de surveillance de FdM Depuis le 31/01/2011, directeur général de FdR				
rémunération fixe	526 064	526 064	540 001	540 001
rémunération variable ⁽¹⁾	540 000	350 000	540 000	540 000
rémunération exceptionnelle	10 000	10 000	10 000	10 000
jetons de présence	74 939	74 939	74 100	74 100
avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	22 824	22 824	29 582	29 582
TOTAL	1 173 827	983 827	1 193 683	1 193 683

(1) Le variable dû au titre de 2012 est de 700 k€, constitué de 540 k€ versés en cash sur 2013 et indiqués dans ce tableau et de 3 668 actions gratuites attribuées en 2013.

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Dominique OZANNE, président de FDM GESTION, gérant commandité de Foncière des Murs	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice	230 098	262 353
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance Foncière des Régions attribuées au cours de l'exercice *	56 157	73 202
TOTAL	286 255	335 555

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Dominique OZANNE, président de FDM GESTION, gérant commandité de Foncière des Murs	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	143 158	143 158	173 113	173 113
Rémunération variable ⁽¹⁾	73 600	N/A	75 900	73 600
Rémunération exceptionnelle ⁽²⁾	9 500	9 500	9 500	9 500
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction)	3 840	3 840	3 840	3 840
TOTAL	230 098	156 498	262 353	260 053

(1) Le variable dû au titre de l'exercice N est versé en N + 1.

(2) Intéressement et abondement.

Nom et fonction du dirigeant social Olivier ESTÈVE, membre du conseil de surveillance FdM Depuis le 31/01/2011, directeur général délégué de FdR	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice	612 333	659 878
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice *	209 294	204 073
TOTAL	821 627	863 951

* attribution au titre de l'exercice N décalée en N +1.

Note : la valorisation des actions correspond à la valeur actuarielle de l'action, nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over. Elle est effectuée par Altia, expert indépendant.

Nom et fonction du dirigeant social Olivier ESTÈVE, administrateur FdM Depuis le 31/01/2011, directeur général délégué de FdR	Année fiscale 2011		Année fiscale 2012	
	Montants dûs au titre de l'année 2011	Montants versés en 2011	Montants dûs au titre de l'année 2012	Montants versés en 2012
Rémunération fixe	300 104	300 104	321 250	321 250
Rémunération variable ⁽¹⁾	225 000	120 000	244 000	225 000
Rémunération exceptionnelle ⁽²⁾	9 500	9 500	9 500	9 500
Jetons de présence	71 655	71 655	73 900	73 900
Avantages en nature (véhicule de fonction et assurance chômage type GSC)	6 074	6 074	11 228	11 228
TOTAL	612 333	507 333	659 878	640 878

[1] Le variable dû au titre de 2011 est de 249 k€, dont 225 k€ versés en cash sur 2012 et indiqués dans ce tableau et de 675 actions gratuites attribuées en 2012. Celui au titre de 2012 est de 300 k€, constitué de 244 k€ versés en cash sur 2013 et de 1 283 actions gratuites attribuées en 2013.

[2] Intéressement et abondement.

Options de souscriptions ou d'achat d'actions FdR 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 ESTÈVE	néant	néant	néant	néant		
Dominique OZANNE	néant	néant	néant	néant		

Options de souscriptions ou d'achat d'actions FdR levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant	
Dominique OZANNE	néant	néant	néant	

Actions de performance Foncière des Régions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (*)	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Christophe KULLMANN	22/02/2012	8 900	35,96 €	22/02/2015	22/02/2017
Olivier ESTÈVE	22/02/2012	5 675	35,96 €	22/02/2015	22/02/2017
Dominique OZANNE	08/11/2012	1 750	41,83 €	08/11/2015	08/11/2017

Actions de performance Foncière des Régions devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution	
Christophe KULLMANN	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Olivier ESTÈVE	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Dominique OZANNE	08/11/2009	750	59,57	2012	08/11/2012

(*) Valeur actuarielle de l'action, nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over – rapport Altia.

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Dominique OZANNE	X			X		X		X

La politique de rémunération des dirigeants de Foncière des Régions (mandataires sociaux non exécutifs, 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. Cette politique est appliquée aux directeurs généraux des filiales de Foncière des Régions.

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

Le Conseil s'attache 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 gratuites ;
- le Conseil s'appuie sur des *benchmarks* et études générales et sectorielles.
- Les principes fondateurs recherchés sont :
 - une rémunération correctement située dans le marché,
 - un équilibre entre ses 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 ;

- un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme.

1. Partie fixe

Le Conseil s'appuie sur des *benchmarks* sectoriels régulièrement mis à jour.

2. Partie variable

La partie variable de la rémunération (bonus) est évaluée et rétribuée sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société.

Le bonus cible du directeur général équivaut à 40 % de son salaire fixe annuel. Dans un souci d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50 % du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année.

Sur 2012, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération de Dominique OZANNE étaient liés à des objectifs de résultat net récurrent (RNR) par action et d'actif net réévalué (ANR) par action, et sur des critères opérationnels précis et quantifiés : anticipation d'échéance des baux, bon déroulement des projets de développement immobilier, amélioration des performances énergétiques et environnementales du patrimoine, signatures d'annexes vertes, travail d'asset management, plan de cessions, acquisitions, traitement des échéances de refinancement, renforcement des fonds propres, ainsi que des critères de management (organisation et animation des équipes).

Les détails chiffrés des critères et de leur atteinte ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.

3. Intéressement long terme

S’agissant de la composante Intéressement long terme (ILT) de la rémunération, le Comité des rémunérations et des nominations de Foncière des Régions a proposé l’octroi d’actions Foncière des Régions, dans les conditions d’attribution suivantes :

- la période d’acquisition des actions est d’une durée de trois ans, à compter de la décision d’attribution du Conseil ;
- la période de conservation des actions est d’une durée de deux ans à compter de leur attribution définitive.

Les principes retenus pour l’attribution des actions sont les suivants :

- l’attribution d’actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable ;

- il est lié à l’obtention de bons résultats opérationnels et l’atteinte d’objectifs opérationnels individuels ;
- le nombre d’actions attribuées n’est pas calculé ni ajusté en fonction du cours de Bourse au moment de l’attribution, afin que les attributaires ne bénéficient pas de l’effet d’un éventuel mouvement baissier.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu’au terme de la période d’acquisition à condition d’être toujours présent dans la société ;
- motiver et impliquer : la valorisation des actions repose à long terme sur les performances de la société dans son secteur d’activité, qui se reflète dans son cours de Bourse ;
- aligner les intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires.

8.4.3. Liste des mandats des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l’article L. 225-102-1 al. 4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l’ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l’exercice 2012 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 d’expiration du mandat : Conseil de surveillance en 2015

Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :	Mandats extérieurs au Groupe :
	Néant
Gérant commandité : • FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
	Néant

Monsieur Dominique OZANNE

Né le 1^{er} juillet 1978 à Paris (14^e)
Nationalité française

Mandat exercé au sein de Foncière des Murs

Président de FDM GESTION, gérant commandité de FONCIÈRE DES MURS

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber – 75116 PARIS

Fonction principale exercée : Président de FDM GESTION

Biographie :

Dominique OZANNE est diplômé de l’ESTP et de HEC (MS), il a rejoint la société Foncière des Régions en 2003. Avant de rejoindre Foncière des Murs, il a occupé plusieurs postes au sein de Foncière des Régions comme *asset manager* et attaché de direction du président du directoire de Foncière des Régions. Pour Foncière des Murs, il a notamment été en charge des acquisitions suivantes : Accor, Pierre et Vacances, Club Méditerranée, Korian, Générale de Santé, Quick, Courtepaille. Tout d’abord directeur général adjoint, depuis le 27 mai 2011, il occupe les fonctions de président de FDM Gestion, gérant commandité de la société Foncière des Murs.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Administrateur :

- IRIS INVEST 2010 (SPPICAV) ;
- CAMP INVEST (SPPICAV) ;
- B2 HOTEL INVEST (SPPICAV) (depuis le 17 octobre 2012).

Président :

- FONCIÈRE IRIS SAS ;
- SABLES D’OLONNE SAS ;
- CAMPELI SAS
- FDM GESTION SAS ;
- FONCIÈRE ULYSSE SAS ;
- FDM 1 SAS (jusqu’au 28 septembre 2012) ;
- MILAUMA SAS ;
- FONCIÈRE B2 HOTEL INVEST (depuis le 15 octobre 2012) ;

Président de FDM GESTION, gérant commandité :

- FONCIÈRE DES MURS SCA, société cotée

Directeur général :

- IRIS HOLDING France SAS

Président de FDM GESTION, gérant commandité de FONCIÈRE DES MURS SCA, gérant :

- SCI PONTLIEUE TIRONNEAU ;
- SCI CASTEL IMMO ;
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE ACTIFONCIER ;
- SCI DE LA NOUE ;
- SAINT MANDRIER (SCI) (jusqu’au 28 septembre 2012) ;
- FONCIÈRE OTELLO (SNC) ;
- FONCIAGE (SCI) ;
- HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR (SNC) ;
- SOCIETE NOUVELLE LACÉPÈDE (SCI) ;

- SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE DES 105 ET 107 AVENUE VICTOR HUGO À BOULOGNE ;
- SCI NOUVELLE VICTOR HUGO ;
- SCI MAMILAU (jusqu’au 28 septembre 2012) ;

Président de FDM GESTION, gérant commandité de FONCIÈRE DES MURS SCA, gérant de FONCIAGE, gérant :

- SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE LES MIMOSAS ;
- SCI KERINOU IMMOBILIER ;
- PRESTIGE HOTEL MARCQ-EN-BARŒUL (SCI) ;
- PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY (SCI) ;
- PRESTIGE HOTEL FRÉJUS (SCI) ;

Gérant :

- FONCIÈRE MANON (SARL) ;
- LOIRE (SARL) ;
- SOCIÉTÉS FONCIÈRE DE SANTÉ – SFS (SARL) ;
- MEDI 5000 (SARL) ;
- FDM GESTION IMMOBILIÈRE (SNC) ;

Administrateur des sociétés anonymes de droit belge suivantes :

- FONCIÈRE VIELSALM ;
- SUNPARKS DE HAAN ;
- SUNPARKS OOSTDUINKERKE ;
- FONCIÈRE KEMPENSE MEREN ;
- FONCIÈRE NO BRUGES CENTRE ;
- FONCIÈRE NO BRUXELLES GRAND PLACE ;
- FONCIÈRE IB BRUGES CENTRE ;
- FONCIÈRE IB BRUXELLES AÉROPORT ;
- FONCIÈRE IB BRUXELLES GRAND PLACE ;
- FONCIÈRE GAND OPÉRA ;
- FONCIÈRE GAND CENTRE ;
- FONCIÈRE BRUXELLES EXPO ATOMIUM ;
- FONCIÈRE ANTWERP CENTRE ;
- FONCIÈRE NO BRUXELLES AÉROPORT ;

• TULIPE HOLDING Belgique ; • NARCISSE HOLDING Belgique ; • FONCIÈRE BRUGGE STATION ; • FONCIÈRE BRUXELLES SUD ; • FONCIÈRE LOUVAIN CENTRE ; • FONCIÈRE LIÈGE ; • FONCIÈRE BRUXELLES AEROPORT ; • FONCIÈRE BRUXELLES TOUR NOIRE ; • FONCIÈRE LOUVAIN ; • FONCIÈRE MALINES ; • FONCIÈRE BRUXELLES GARE CENTRALE ; • FONCIÈRE NAMUR. Gérant des sociétés luxembourgeoises suivantes : • MURDELUX SARL ; • BENI STABILI HOTEL SARL ; • B&B INVEST LUX 1 SARL ; • B&B INVEST LUX 2 SARL ; • B&B INVEST LUX 3 SARL.	Directeur : • PORTMURS SA (société de droit portugais)
	Mandats extérieurs au Groupe :
	Néant
	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices
	• Gérant de la société luxembourgeoise NURSINGLUX SARL (fin en 2009) Administrateur des sociétés anonymes belges suivantes (fin en juillet 2010) : • SUNAQUAPARKS OOSDUINKERKE ; • SUNPARKS PROJECTS. Administrateur des sociétés anonymes belges suivantes (fin en novembre 2011) : • FONCIÈRE IGK ; • FONCIÈRE GAND CATHEDRALE ; • FONCIÈRE BRUXELLES SAINTE CATHERINE.

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
Membre du Comité d’audit
Date de nomination : AG du 30 novembre 2004
Date d’expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2013

Fonction principale exercée : Directeur général de Foncière des Régions

Biographie :

Christophe KULLMANN, titulaire d’un DEA de gestion, est directeur général de Foncière des Régions. Il est à l’origine du développement de Foncière des Régions, première foncière de Bureaux en Europe par la taille de son patrimoine. Christophe KULLMANN a effectué l’ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la direction financière d’Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu’à sa fusion en 1999 avec la foncière Gécina, dont il prend alors la direction financière. Il a rejoint Foncière des Régions en 2001 et était jusqu’au 31 janvier 2011 président du directoire.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Représentant légal de Foncière des Régions, gérant : • SCI ESPLANADE BELVEDERE II ; • SCI RAPHAEL ; • SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER ; • SCI LE PONANT 1986 ; • SCI OMEGA A ; • SCI OMEGA C ; • SCI RUHL COTE D’AZUR ; • SCI TOSTEL ; • SCI LENOVILLA (depuis le 23/01/2012) ; • SCI LATECOERE (depuis le 19/10/2012).
Directeur général : • FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée Président du conseil de surveillance : • FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée Membre du conseil de surveillance : • IMMEO WOHNEN GmbH, société allemande Président : • FDR 3 (SAS) Administrateur : • FONCIÈRE DES RÉGIONS SA, société cotée ; • FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée ; • BENI STABILI S.p.A. SIIQ, société cotée italienne. Gérant : • GFR KLEBER (SARL) Représentant permanent d’URBIS PARK, administrateur : • BP 3000 (SA) Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, président : • GFR BLERIOT (SAS) ; • TECHNICAL (SAS).	Représentant légal de Foncière des Régions, président de GFR Blériot, gérant : • SCI DU 1 RUE DE VERDUN ; • SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS ; • SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN.
	Mandats extérieurs au Groupe :
	Président du conseil d’administration : • FSIF (syndicat professionnel) (depuis le 6 novembre 2012) Administrateur : • IPD FRANCE (SAS) ; • IEIF (Association). Membre du bureau exécutif : • EPRA

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices : Président du directoire : • FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme en 2011) Président : • FDR 1 (SAS) (fin en 2008) ; • FDR 2 (SAS) (fin en 2012). Administrateur : • ELECTRON (GIE) (fin en 2011) ; • GFR PROPERTY (SAS) (fin en 2010) ; • BATIPART (SA) (fin en 2009) ; • URBIS PARK [anciennement dénommée PARCS GFR] (SA) (fin en 2008) ; • ALTAPAR (SAS) (fin en 2008) ; • ALTAREA (SA), société cotée (changement de forme en 2008). Administrateur délégué : • IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA, société belge (fin en 2009) Membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (jusqu'au 12 novembre 2012) ; • FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009) ; • ALTAREA (SCA), société cotée (fin en 2009). Gérant : • FDR 5 (EURL) (fin en 2008) Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur • FSIF (syndicat professionnel) (jusqu'au 6 novembre 2012) ; • PRIMABAIL (SA) (fin en 2009). Représentant légal de Foncière des Régions, président : • SAS COETLOSQUET (fin en 2011) ; • SAS QUAI DE DION BOUTON (fin en 2011) ; • URBIS PARK SERVICES (SAS) (fin en 2010) ; • SAS BOSSUET (fin en 2009) ; • BILEZY (SAS) (fin en 2008) ; • BIRENA (SAS) (fin en 2008) ; • GFR EXTERNALISATION (SAS) (fin en 2012).	Représentant légal de Foncière des Régions, gérant : • SCI ESPLANADE BELVEDERE III (fin en 2011) ; • SCI MAREVILLE (jusqu'au 30.12.2011) ; • SCI TOULOUSE BLAGNAC (fin en 2010). Représentant légal de Foncière des Régions, Président de GFR BLERIOT, gérant : • SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL (fin en 2010) Représentant permanent de FDR 3, membre du conseil de surveillance : • ALTAREA (SCA) - société cotée (jusqu'au 2 février 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 d’expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2013

Fonction principale exercée : directeur général délégué de Foncière des Régions

Biographie :

Olivier ESTÈVE est diplômé de l’Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Entre 1990 et 2001, il occupe divers postes au sein du groupe Bouygues : responsable commercial, puis directeur du développement de la filiale d’entreprise générale SB-Ballestrero. Il entre chez Foncière des Régions en septembre 2002. Il occupe le poste de directeur immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire et était jusqu’au 31 janvier 2011 membre du directoire. Depuis, directeur général délégué, il est en charge des activités Bureaux, Logistique et Parking.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Directeur général délégué :

- FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée

Président :

- FDR 2 (SAS) (depuis le 07.09.2012) ;
- GFR SERVICES (SAS) ;
- FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SAS) (depuis le 12 novembre 2012).

Président du conseil d’administration :

- URBIS PARK [anciennement dénommée PARCS GFR] (SA) ;
- BP 3000 (SA) ;
- OFFICE CB 21 (SPPICAV).

Administrateur :

- BENI STABILI S.p.A. SIIQ, société cotée italienne ;
- ULYSSE TREFONDS (SA), société belge ;
- SUNPARKS TREFONDS (SA), société belge ;
- IRIS TREFONDS (SA), société belge.

Membre du conseil de surveillance :

- FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

Représentant permanent de FDR 3, administrateur :

- FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (depuis le 13 février 2012)

Gérant :

- FONCIÈRE DES RÉGIONS DÉVELOPPEMENT (SNC)
- GFR RAVINELLE (SARL)
- EUROMARSEILLE INVEST (EURL)
- SCI EUROMARSEILLE 1
- SCI EUROMARSEILLE 2
- FDR 4 (EURL)
- FDR 5 (EURL)
- FDR 6 (EURL)
- FDR 7 (EURL)

- BGA TRANSACTION (SARL) ;
- FR IMMO (SARL) ;
- FÉDÉRATION (EURL) ;
- FONCIÈRE ELECTIMMO (SARL) ;
- FONCIÈRE MARGAUX (SARL) ;
- SARL DU 25-27 QUAI FÉLIX FAURE ;
- SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES ;
- SARL DU 106-110 RUE DES TROËNES ;
- SARL DU 11 RUE VICTOR-LEROY ;
- TELIMOB PARIS SARL ;
- IMEFA 127 (SCI) ;
- SCI ATLANTIS ;
- SCI 11 PLACE DE L’EUROPE ;
- EURL LANGUEDOC 34 ;
- SCI POMPIDOU METZ ;
- SNC PALMER PLAGE ;
- SNC PALMER TRANSACTIONS ;
- SNC FONCIÈRE PALMER ;
- SCI PALMER MONTPELLIER ;
- SCI DUAL CENTER ;
- LENOPROMO (SNC) (depuis le 4 juillet 2012).

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 RHÔNE-ALPES SNC ;
- TELIMOB SUD-OUEST SNC.

Représentant légal de FONCIERE ELECTIMMO, Gérant :

- SCI DU 10BIS ET 11 A 13 ALLÉE 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 2 BOULEVARD DOCTEUR-CATTENOT ; • SCI DU 682 COURS DE LA LIBÉRATION ; • SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY ; • SCI DU 8 RUE DE BOUTEVILLE ; • SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN ; • SCI DU 57-59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE ; • SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS ; • SCI DU 35-37 RUE LOUIS GUÉRIN ; • SCI DU 2 RUE DE L'ILL ; • SCI DU 4 RUE I. NEWTON ; • SCI DU 8 RUE M. PAUL ; • SCI DU 40 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU ; • SCI DU 2 RUE DE VERDUN. Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 1, Gérant : • SCI EUROMARSEILLE BL • SCI EUROMARSEILLE BI • SCI EUROMARSEILLE BH • SCI EUROMARSEILLE BH2 Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 2, Gérant : • SCI EUROMARSEILLE PK • SCI EUROMARSEILLE M • SCI EUROMARSEILLE H	Représentant permanent de SAS COETLOSQUET, Administrateur : • FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS – FDL (SA), société cotée (fin en 2011) Gérant : • SNC LATE (jusqu'au 28/12/2012) ; • SNC LATECOERE (jusqu'au 19.10.2012) ; • SARL DU 174 AV. DE LA RÉPUBLIQUE (jusqu'au 02/10/2012) ; • BIONNE (SARL) (fin en 2011) ; • TELIMOB PIVOT SARL (fin en 2011) ; • FINANCIERE PALMER SARL (fin en 2011) ; • AKAMA (SARL) (fin en 2011) ; • TELIMOB EST SARL (fin en 2010) ; • TELIMOB NORD SARL (fin en 2010) ; • TELIMOB OUEST SARL (fin en 2010) ; • TELIMOB PACA SARL (fin en 2010) ; • TELIMOB RHÔNE ALPES SARL (fin en 2010) ; • TELIMOB SUD OUEST SARL (fin en 2010) ; • IMEFA 106 (SCI) (fin en 2010) ; • SARL DU 23-37 RUE DIDEROT (fin en 2009) ; • FDR LOGEMENTS (EURL) (fin en 2008) ; • SARL DU 96 AVENUE DE PRADES (fin en 2008). Représentant légal de TELIMOB PARIS SARL, gérant : • TELIMOB TRANSACTION SNC (jusqu'au 28.12.2012) Représentant légal de TELIMOB EST SARL, gérant : • TELIMOB EST SNC (fin en 2010) Représentant légal de TELIMOB PACA SARL, gérant : • TELIMOB PACA SNC (fin en 2010) Représentant légal de TELIMOB OUEST SARL, Gérant : • TELIMOB OUEST SNC (fin en 2010) Représentant légal de TELIMOB NORD SARL, Gérant : • TELIMOB NORD SNC (fin en 2010) Représentant légal de TELIMOB RHÔNE-ALPES SARL, Gérant : • Telimob RHONE-ALPES Snc (fin en 2010) Représentant légal de TELIMOB SUD OUEST SARL, Gérant : • TELIMOB SUD OUEST SNC (fin en 2010) Représentant légal de FONCIERE ELECTIMMO, Gérant : • SCI DU 13 RUE J. MONOD (jusqu'au 30.11.2012) ; • SCI DU 8/10 PROMENADE DU FORT (jusqu'au 2 octobre 2012) ; • SCI DU 46 BOULEVARD SAINT ANTOINE (jusqu'au 2 octobre 2012) ; • SCI LA PUCELLE (fin en 2009) ; • SCI DU 57 RUE BERSOT (fin en 2009) ; • SCI DU 21 RUE DE LA CROIX D'AUYOT (fin en 2009) ; • SCI DU 2-14 RUE E. GOUIN (fin en 2009) ; • SCI DU 70 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU (fin en 2009) ; • SCI DU 3 A 5 QUAI DE DION BOUTON (fin en 2008) ;
Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions : Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du conseil de surveillance : • ALTAREA (SCA), société cotée Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur : • TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV)	
Mandats échus au cours des 5 derniers exercices : Membres du directoire : • FONCIERE DES REGIONS (SA), société cotée (changement de forme en 2011) Président du conseil d'administration : • SPM – MAINTENANCE (SA) (en 2011) Président du conseil de surveillance : • FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (changement de forme au 12.11.2012) Représentant légal d'AKAMA, gérant : • SNC CORTONE (fin en 2011) ; • SNC LATECOERE (fin en 2011) ; • SNC CAUDRON (fin en 2011) ; • SNC LATE (fin en 2011) ; Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du conseil de surveillance : • FONCIERE DES MURS (SCA), société cotée (fin en 2011) ; • FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA), société cotée (fin en 2009) ;	

• SCI DU 45.53 AVENUE PAUL DOUMER (fin en 2008); • SCI DU 83 RUE KOEHLIN (fin en 2008). Président : • FDR 8 (SAS) (jusqu'au 31.12.2012) ; • FONCIÈRE DES RÉGIONS DEVELOPPEMENT (SAS) (jusqu'au 31.12.2012) ; • URBIS PARK SERVICES [anciennement dénommée URBIS PARK] (SAS) (fin en 2008). Président directeur général : • URBIS PARK (SA) (fin en 2008) Administrateur délégué : • IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA, société belge (fin en 2008) Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du conseil d'administration : • ALTAPAR (SAS) (fin en 2008)	Représentant légal d'URBIS PARK, président : • Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves (SAS) (fin en 2008) Représentant légal de GFR RAVINELLE, gérant : • SCI du 21 rue de la Ravinelle (fin en 2009) Représentant légal d'URBIS PARK, gérant : • GESPAR (SC) (fin en 2008) ; • PARKING DE LA COMEDIE (SNC) (fin en 2008) ; • PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE (SNC) (fin en 2008) Liquidateur : • ELECTRON (GIE) (fin en 2011)
---	---



Madame Françoise DEBRUS
Née le 19 avril 1960 à Paris (12^e)
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 d’expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2013

Fonction principale exercée : directeur des investissements de Crédit Agricole Assurances

Biographie :

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

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
Membre du conseil de surveillance : - FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée Administrateur : - FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée	Représentant permanent de PREDICA, Membre du conseil de surveillance : - FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme au 31/01/2011) Membre du conseil de surveillance : - FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009).
Mandats extérieurs au Groupe : Administrateur : - ALTAREA (SCA), société cotée ; - RAMSAY SANTE (SA). Représentant permanent de PREDICA, Membre du conseil d’administration : - FONCIÈRE PARIS France (SA) (jusqu’au 6 février 2012) ; - MEDICA SA (à compter du 26 juin 2012) ; - EUROSIC (SA), société cotée ; - CREDIT AGRICOLE IMMO. PROMOTION (SA) (jusqu’au 26 octobre 2012).	

GENERALI FRANCE ASSURANCES 7-9, boulevard Haussmann – 75009 PARIS RCS PARIS 440 315 570 Mandat exercé au sein de Foncière des Murs : Membre du conseil de surveillance Date de nomination : AG du 30 juin 2005 Date d’expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2013

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :
Membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée

Mandats extérieurs au Groupe :	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
Administrateur : • GENERALI IARD SA ; • GENERALI VIE SA ; • GENERALI INVESTMENTS France (jusqu’au 1.10.2012) ; • L’ÉQUITE SA ; • TRIESTE COURTAGE SA ; • E-Cie VIE SA ; • GFA CARAÏBES SA ; • PRUDENCE CRÉOLE SA ; • GENERALI TRÉSORERIE (SICAV) ; • GENERALI EURO 7-10 ANS (SICAV). Président : • SAS GENERALI 8 ; • SAS GENERALI 9.	Administrateur : • EUROPÉENNE DE PROTECTION JURIDIQUE (fin en 2011) ; • SAS GENERALI 6 (fin en 2011) ; • GPA IARD ; • GPA VIE.

Monsieur Philippe DEPOUX

Né le 27 octobre 1961 à Mexico (Mexique)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 7, boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :

Représentant permanent de Generali France Assurance, membre du conseil de surveillance
Date de nomination : conseil de surveillance du 18 novembre 2008
Date d’expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2013

Fonction principale exercée : Directeur général Generali Real Estate France

Biographie :

Philippe Depoux est titulaire d’un diplôme DESCAF de l’Ecole supérieure de commerce de Rouen et exerce actuellement les fonctions de président de Generali France Immobilier. De 1986 à 1988 il exerce les fonctions de Chargé de Crédits Promoteurs au sein de la Banque La Henin. Puis de 1988 à 1990 il est responsable du Service Immobilier à la banque Mitsubishi. Ensuite de 1990 à 1999 il est responsable des Ventes et Acquisitions au sein de la Direction Immobilière de Gan. Par ailleurs de 1999 à 2001, il est directeur des Ventes, Acquisitions & Expertises chez Immobilière FINAMA. Par la suite de 2001 à 2004, il est directeur des Ventes & Acquisitions chez Axa Reim France et de 2004 à 2005, il est Global Head of Investments chez Axa Reim. De 2006 à novembre 2008 il exerce les fonctions de directeur général délégué & Chief Operating Officer chez Foncière Lyonnaise, une des principales foncières françaises cotées, spécialisés dans la détention et la gestion de grands ensembles immobiliers de bureaux. En novembre 2008, il devient directeur de l’immobilier pour le groupe Generali France avant de devenir en juin 2010 président de Generali France Immobilier.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
Représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES, membre du Conseil de surveillance : - FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée Représentant permanent de GENERALI VIE, administrateur : - FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée	Président : - LOCAPARIS (de mai 2007 au 27 octobre 2008) Directeur général délégué : - SOCIETE FRANCAISE LYONNAISE (de mai 2007 au 27 octobre 2008) Président-Directeur Général : - SEGPIM (de mai 2007 au 27 octobre 2008)
Mandats extérieurs au Groupe :	Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du conseil de surveillance : - FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009) ; - FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme au 31/01/2011). - Représentant permanent de GENERALI au Conseil de SILIC ; - Administrateur du bureau français de ULI.
Président : - GENERALI BUREAUX ; - GENERALI RESIDENTIEL ; - IMMOCIO ; - Club de l’Immobilier ; - Responsable de la succursale France de GENERALI ESTATE ; - Directeur général de GEII RIVOLI HOLDING SAS ; Administrateur : - OFI GR1 ; - OFI GB1 ; - EUROSIC ; - FSIF ; - IEIF ; - AMO (Architecture et Maitrise d’Ouvrage).	

Société anonyme Foncière des Régions 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 d'expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013
--

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (jusqu'au 12.11.2012) • FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009) Président : • SAS COETLOSQUET (fin en 2011) ; • SAS QUAI DE DION BOUTON (fin en 2011) ; • URBIS PARK SERVICES (SAS) (fin en 2010) ; • SAS BOSSUET (fin en 2009) ; • BILEZY (SAS) (fin en 2008) ; • BIRENA (SAS) (fin en 2008). Gérant : • SCI ESPLANADE BELVEDERE III (fin en 2011) ; • SCI MAREVILLE fin en 2011) ; • SCI TOULOUSE BLAGNAC (fin en 2010). Président de GFR BLERIOT, gérant : • SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL (fin en 2010)
Administrateur : • FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée • URBIS PARK (SA) Membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée Président : • GFR EXTERNALISATION (SAS) • GFR BLERIOT (SAS) • TECHNICAL (SAS) Gérant : • SCI LENOVILLA (depuis le 23.01.2012) ; • SCI LATECOERE (depuis le 19.10.2012) ; • SCI ESPLANADE BELVEDERE II ; • SCI RAPHAEL ; • SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER ; • SCI LE PONANT 1986 ; • SCI OMEGA A ; • SCI OMEGA C ; • SCI RUHL COTE D'AZUR ; • SCI TOSTEL. Président de GFR BLERIOT, gérant : • SCI DU 1 RUE DE VERDUN ; • SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS ; • SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN.	
Mandats extérieurs au Groupe :	
Administrateur : • TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV) Membre du conseil de surveillance : • ALTAREA (SCA), société cotée	
Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :	
Administrateur : • FSIF (Syndicat professionnel) (jusqu'au 06.11.2012) ; • PRIMABAIL (SA) (fin en 2009) ; • ALTAPAR (SAS) (fin en 2008) ; • ALTAREA (SA), société cotée (changement de forme en 2008).	

Monsieur Philippe LE TRUNG

Né le 22 mars 1969 à Dugny (93440)
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 : conseil de surveillance du 6 avril 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Fonction principale exercée : directeur des Relations Investisseurs et de la Communication

Biographie :

Diplômé d'un DESS de Droit Immobilier, Philippe LE TRUNG a débuté sa carrière professionnelle en 1994 à l'IEIF, l'observatoire économique français de l'immobilier, où il était responsable des études. Analyste financier sur le secteur immobilier européen, il a exercé pendant 10 ans notamment chez ABN Amro, JPMorgan et Citi où il exerçait les fonctions de Head of Pan-European Real Estate Equity Research à Londres. Il rejoint Foncière des Régions en 2008.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Mandats extérieurs au Groupe :
Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du conseil de surveillance : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée	Néant
	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices : Membre du Conseil de Surveillance : FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) (depuis le 12/11/2012)

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 d'expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
Membre du conseil de surveillance : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée	Administrateur : MRACA (SA) (ASSURANCE DU CRÉDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE) (jusqu'au 1^{er} décembre 2010)
Mandats extérieurs au Groupe :	Censeur : IENTA ACTIONS EUROPÉENNES (SICAV) (jusqu'au 14 juin 2010)
Gérant : - SOCIÉTÉ D'INDEMNISATIONS RÉGIONALES DU CRÉDIT AGRICOLE (SNC) ; - PACIFICA HUGO. Président : - VIAVITA (SAS) ; - ASSERCAR (SAS) ; - VIAREN (SAS) ; - SPECIFICA SAS. Membre du Comité de surveillance : - DOMUS VIE QUOTIDIENNE (SAS)	Gérant : PACIFICA MARCEAU (SCI) (jusqu'en juin 2009)

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 d'expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Fonction principale exercée : gérant de portefeuilles assurances au sein de Crédit Agricole Assurances

Biographie :

Pierrick LOUIS occupe les fonctions de Gestionnaire de portefeuille chez Crédit Agricole Assurances depuis le 1^{er} 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 :	Mandats extérieurs au Groupe :
Représentant permanent de PACIFICA, membre du Conseil de Surveillance : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée	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 d’expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2013
--

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	• Membre du Comité des associés : • PARHOLDING SAS ; • Membre du Comité de gestion : • FONDIS SCI. Président : • CITADEL SAS ; • CITADEL HOLDING SAS. Co-Gérant : • PREDICARE (SARL) Censeur – représentant permanent : • SIPAREX Associés
Membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée Administrateur : • URBIS PARK (SA) ; • FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée ; • FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée.	
Mandats extérieurs au Groupe :	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
Administrateur : • ALTAREA (SIIC), société cotée ; • AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI) ; • GECINA (SA), société cotée ; • SANEF (SA) ; • CA IMMO PROMOTION (SA) [ex UNIMO] ; • EUROSIC(SA), société cotée ; • PREVISEO OBSEQUES (SA) ; • MEDICALE DE FRANCE (SA) ; • CAAM MONE CASH (SICAV) ; • PREDICA HABITATION (OPCI) ; • PREDICA BUREAUX (OPCI) ; • PREDICA COMMERCES (OPCI) ; • MEDICA SA, société cotée . • RIVER OUEST OPCI ; • LOGISTIS SARL ; • CAA COMMERCES 2 OPCI ; • GROUPE CYRIUS CONSEIL SAS. • SCI HOLDING DAHLIA. Membre du conseil de surveillance : • EFFI INVEST II SCA ; • EFFI INVEST I SCA ; • INTERFIMO (SA) ; • LION (SCPI) ; • UNIPIERRE ASSURANCE (SCPI) ; • CA GRANDS CRUS (SAS) ; • OFELIA SAS ; • SOPRESA SA.	Membre du conseil de surveillance : • CA PRIVATE EQUITY (SA) ; • FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009) ; • FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme au 31 janvier 2011). Administrateur : • FONCIÈRE REGIONS DYNAMIQUE (OPCI) ; • DOLCEA VIE (SA) ; • FONCIÈRE PARIS FRANCE ; • B. IMMOBILIER (SA) ; • UNIMO ; • ALTAPAR (SAS) ; • CAAM CONVERTIBLES EUROLAND (SICAV) (jusqu’en 2009) ; • FINANCIERE DU CARROUSEL (SA) (jusqu’en 2009) ; • DOMAINE LISTEL (SAS) (jusqu’en 2009).

Monsieur Emeric SERVIN

Né le 16 avril 1949 à Versailles (78000)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16/18 boulevard de Vaugirard – 75724 PARIS Cedex 15

Mandats exercés au sein de Foncière des Murs :

Représentant permanent de Predica, membre du conseil de surveillance
Membre du Comité d'investissement
Date de nomination : AG du 30 novembre 2004
Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013
Fonction principale exercée : Responsable des placement immobiliers de Crédit Agricole Assurances

Biographie :

Emeric SERVIN occupe depuis 1989 les fonctions de Responsable des Placements Immobiliers de Predica. Depuis le 1^{er} juillet 2010, il occupe ces mêmes fonctions au sein de Crédit Agricole Assurances, holding des filiales d'assurance du groupe (Predica, Pacifica, Caci, les filiales internationales,...) pour le compte de l'ensemble des filiales. A ce titre, il est en charge de l'élaboration de la politique immobilière annuelle des placements immobiliers et en assure la mise en œuvre stratégique. Titulaire d'un DESS de droit et d'un CESA Finances, il a débuté en qualité de Responsable de Programmes au sein de la société de promotion immobilière groupe Compagnie La Hénin, puis en qualité d'attaché de direction à la direction financière de Cogefimo/Banque La Hénin, et a occupé les fonctions de Responsable immobilier au sein de La Mondiale et de la CDC. Il est gérant des SCI filiales de Predica, président ou administrateur des SA Immobilières, également filiales de Predica, respectivement Président et membre du Conseil de Surveillance de deux SCPI, Président du Conseil d'Administration de trois OPCI (dont deux filiales de Predica), Administrateur de autres OPCI (l'une filiale de Predica). Il est également représentant de Predica aux conseils d'administration ou de surveillance de plusieurs sociétés foncières cotées.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Président du conseil d'administration : • FRANCIMMO HOTELS (SA) ; • PREDICA BUREAUX (OPCI) ; • PREDICA COMMERCE (OPCI) ; • CAMP INVEST (OPCI) ; • IRIS INVEST 2010 (OPCI) ; • MESSIDOR (OPCI).
Représentant permanent de PREDICA, administrateur : • FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée	Président du conseil de surveillance : • SCPI UNIPIERRE ASSURANCE
Représentant permanent de PREDICA, membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée	Représentant permanent de PREDICA, Membre du Conseil / Comité de surveillance : • ALTAREA (SA), société cotée ; • OFELIA (SAS) ; • SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE ; • B2 HOTEL INVEST (OPCI) ; • CAA COMMERCE 2 (OPCI).
Mandats extérieurs au Groupe :	
Administrateur : • ALDETA (SA) ;	Représentant permanent de PREDICA : • FFSA (Comité Immobilier) ; • SCI SIS SOCIETE IMMOBILIERE DE LA SEINE, PARHOLDING (SAS) (Comité des Associés) ; • SCI 1 TERRASSE BELLINI, FRANCIMMO HOTELS (SA) (Comité de gestion) ; • SCI WASHINGTON, SCI FONDIS (Conseil et Comité de gérance) ; • SCI ILOT 13, FONCIÈRE HYPERSUD (SA) (Comité exécutif) ; • SCI DS CAMPUS (Comité des associés) • ALTAREA (SA) (Comité d'investissement).
Gérant / Co-gérant : • 145 SCI IMEFA et 19 SCI FEDER, filiales immobilières de PREDICA ; • SCI Le VILLAGE VICTOR HUGO ; • SCI MONTPARNASSE COTENTIN ; • SCI CARPE DIEM ; • SCI DAHLIA.	
Président : • RESICO (SAS)	

Représentant de PREDICA aux assemblées générales : • SCI I PLACE VALHUBERT ; • SCI SEGUR 1 ; • SCI SEGUR 2 ; • SCI ALLIANCE PARC A 10 ; • SCI HOLDING DAHLIA.	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
	Représentant permanent de PREDICA, membre du Conseil de surveillance : • FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA), société cotée (changement de forme en 2009) Co-gérant : • SCI EUROMARSEILLE 1 ; • SCI EUROMARSEILLE 2.



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 d'expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Administrateur : • SURAVENIR ASSURANCES SA (jusqu'au 3.07.2008) ; • SERENIS VIE (SA) ; • SERENIS ASSURANCE (SA) ; • ACMN IARD (SA) ; • ACM GIE ; • ACM SERVICES (SA) ; • PARTNERS ASSURANCES (société belge) ; • EUROSIC. Président : • FONCIÈRE ACM (SAS) (jusqu'au 21.11.2008) Associé Gérant : • SCI SOCAPIERRE (jusqu'au 21.11.2008) ; • SCI VAL DE PARC STRASBOURG (jusqu'au 24.10.2008) ; • SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE (jusqu'au 24.10.2008).
Administrateur : • FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée ; • FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée. Membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée	
Mandats extérieurs au Groupe :	
Administrateur : • FONCIÈRE DES 6^e et 7^e ARRDTS DE PARIS, société cotée ; Membre du conseil de surveillance : • KORIAN (SA), société cotée ;	
Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :	
Membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009) ; • FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme au 31.01.2011). • QUEST PIERRE INVESTISSEMENT (SCPI) ; • FONCIÈRE MASSENA.	

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 d’expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2013

Fonction principale exercée : Gérant Actions au sein des Assurances du Crédit Mutuel

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 Morrisson 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 :	Mandats extérieurs au Groupe :
	Représentant permanent d’ACM VIE, membre du conseil d’administration et du comité d’investissement : EUROSIC SA cotée
	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
	Néant



GENERALI VIE 11, boulevard Haussmann – 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 d'expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Membre du conseil de surveillance : - GENERALI HABITAT (SCPI) ; - SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT ; - SCPI ROCHER PIERRE 1.
Membre du conseil de surveillance : - FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée ; Administrateur : - FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
Mandats extérieurs au Groupe :	Membre du conseil de surveillance : - FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009) ; - FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (changement de forme au 31 janvier 2011). Administrateur : - LA France ASSURANCES (jusqu'au 22 décembre 2008) ; - SAI SAINT HONORÉ LES FEUILLANS (jusqu'au 8.10.2008) ; - EUROSIC (jusqu'au 26 août 2011)
Administrateur : - GENERALI IARD ; - EUROP ASSISTANCE HOLDING ; - EXPERT ET FINANCES ; - GENERALI GÉRANCE ; - GENERALI INVESTMENTS FRANCE (jusqu'au 01.10.2012) ; - GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV) ; - GENERALI EURO SEPT/DIX ANS (SAS) ; - GENERALI TRÉSORERIE (SAS) ; - GENERALI ACTIONS PLUS (SAS en décembre 2012) ; - GENERALI EURO ACTIONS (SAS) ; - EPARC CONTINENT (SICAV) liquidée le 22.06.2012 ; - RECONNAISSANCE EUROPE (SICAV) ; - GTA DU VAL D'OISE ; - SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS ; - SICAV GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES (SAS) ; - SICAV PALATINE MEDITERRANEA ; - FAIRVIEW SMALL CAPS (SICAV) (à compter de septembre 2010) ; - MERCYALIS ; - COFITEM-COFIMUR ; - SA EUROSIC (jusqu'au 1^{er} août 2012) ;	

Monsieur Sébastien PEZET

Né le 19 août 1975 à Rodez (12000)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 11 boulevard Haussmann – 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 d'expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Fonction principale exercée : Responsable de la gestion d'actifs au sein de Generali Immobilier

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 en tant qu'*asset manager*. En 2008, il est nommé Responsable de la gestion d'actifs au sein de Generali Immobilier.

Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :	Mandats extérieurs au Groupe :
Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du conseil de surveillance : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée	Co-Gérant : - SCI GENERALI COMMERCE I ; - SCI GENERALI COMMERCE II.
	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
	Néant



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 d'expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	• SCI 6 SQUARE FOCH ; • SCI SURESNES 3 ; • SCI VALEUR PIERRE ÉPARGNE ; • SCI 14 RUE VIVIENNE ; • SCI 68/70 RUE DE LAGNY MONTREUIL ; • SCI BOBIGNY JEAN ROSTAND ; • SCI MAINE 49 ; • SCI SAINT DENIS LANDY ; • SCI FONTENAY PLAISANCE ; • SCI NANTERRE GUILLERAIES ; • SCI PARIS CHAMPIONNET ; • SCI PARIS MANIN ; • SCI PARIS FOUBERT ; • SCI PARIS PLAINE ; • SCI SAINT DENIS MITTERRAND ; • SCI VILLEURBANNE STALINGRAD ; • SCI NANTES CARNOT ; • SCI LE MANS GARE.
Administrateur : • FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée Membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée • FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA), société cotée (jusqu'au 5 avril 2012)	
Mandats extérieurs au Groupe :	
Administrateur de SICAV : • CAMGESTION CONVERTIBLES EUROPE ; • CAMGESTION OBLIGATIONS EUROPE ; • VALTITRES ; • CAMGESTION ACTIONS DYNAMIQUES ; • CARDIF TRESORERIE. Gérant : • SCI ASNIÈRES 1 ; • SCI BEAUSÉJOUR ; • SCI BNP PARIBAS PIERRE I ; • SCI BNP PARIBAS PIERRE II ; • SCI BOULEVARD MALESHERBES ; • SCI BOULOGNE CENTRE ; • SCI 104-106 RUE DE CAMBRONNE ; • SCI CARDIMMO ; • SCI COROSA ; • SCI MAINE 50 ; • SCI DÉFENSE ÉTOILE ; • SCI DÉFENSE VENDOME ; • SCI ÉTOILE ; • SCI ÉTOILE DU NORD ; • SCI PIERRE DEMOURS ; • SCI 100 RUE LAURISTON ; • SCI RUE DE L'OUEST (ex SCI LEVALLOIS 2) ; • SCI MALESHERBES-COURCELLES-CIMACO ; • SCI RUE MEDERIC ; • SCI RUE MOUSSORGSKI ; • SCI ODYSSÉE ; • SCI PARIS COURS DE VINCENNES ; • SCI PANTIN LES MOULINS ; • SCI 8-10 PLACE DU COMMERCE ; • SCI PORTE D'ASNIÈRES ; • SCI RUEIL CAUDRON ; • SCI RUEIL ARIANE ;	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices : Membre du Conseil de Surveillance : • FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009) Président : • NATIO RETRAITE (SAS) (fin en 2009) Administrateur : • CARDIF TRÉSORERIE (SICAV) (fin en 2009) Gérant : • SCI RÉSIDENCE LE CHATELARD (fin en 2009) ; • SCI PARIS CENTRE (SNC) (2010) ; • SCI MALMAISON LA BRUYERE ; • SNC LES RESIDENCES.

Madame Nathalie ROBIN

Née le 19 novembre 1962 à Paris (75012)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 4 rue des frères Caudron – 92858 RUEIL-MALMAISON 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 d’expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2013

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 Assurance (suite au rapprochement de BNP et de Paribas) depuis 2001. Auparavant elle exerçait les fonctions de directeur immobilier de Natio Vie (Groupe BNP) entre 1989 et 2001.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur : • AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI) ; • TECHNICAL PROPERTY FUND 1 – TPF 1 (OPCI) ; • BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT – BNP REIM(SA) ; • SHOPPING PROPERTY FUND 1 – SPF 1 (OPCI) ; • HEALTH PROPERTY FUND 1 – SPF 1 (OPCI).
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur : • FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée • FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE (SCA), société cotée (jusqu’au 5 avril 2012)	Censeur : • REPM
Mandats extérieurs au Groupe :	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
Membre du conseil de surveillance : • DAUCHEZ (ex GERER)	Membre du conseil de surveillance : • FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SCA), société cotée (changement de forme en 2009)



Monsieur Pierre LATROBE
Né le 4 août 1944 à Paris (75017)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 61 rue Monceau 75008 PARIS

Mandat exercé au sein de Foncière des Murs :
Membre du conseil de surveillance
Date de nomination : Conseil de surveillance du 18 février 2009
Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Biographie :

Pierre LATROBE a réalisé toute sa carrière au CIC où il fût, directeur de succursale, directeur de Marketing, directeur du réseau et directeur des Grands Comptes-Grandes Entreprises et Investisseurs Institutionnels.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
Membre du conseil de surveillance : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée	Membre du conseil de surveillance : - ATRIA CAPITAL PARTNERS ; - FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), société cotée (jusqu'en 2009)
Mandats extérieurs au Groupe :	
Membre du conseil de surveillance : Matignon Investissement SA	
Membre du Comité financier : FONDATION DE France	

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 d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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 :	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
Membre du conseil de surveillance : FONCIÈRE DES MURS (SCA), société cotée	Président : - COMPAGNIE EUROPÉENNE DE PATRIMOINE IMMOBILIER ET HOTELIER – CEPIH (SAS) (fin le 26 juin 2008) ; - CRÉATION, ORGANISATION ET DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES – CREORD (SAS) (fin le 26 juin 2008). Gérant non Associé : SCI ROISSY ORLEANS (fin le 17 mars 2008)
Mandats extérieurs au Groupe :	
Représentant permanent de MARARA (SA), Administrateur : MOTU (SA)	

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

	Nombre d’actions Foncière des Régions détenu	
	2012	2011
Monsieur Christophe KULLMANN	9 008*	30 512
Monsieur Olivier ESTEVE	16 483	15 086

* actions détenues en pleine propriété

8.4.5. Rémunération du gérant et de l’associé commandité

Le Gérant commandité, FDM Gestion, a perçu au titre de l’année 2012 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 043 742 € hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l’article 11 des statuts de Foncière des Murs.



9. Développement durable

9.1. RÉPONDRE AUX ENJEUX RSE DE NOTRE SECTEUR IMMOBILIER

9.1.1. « Une nouvelle étape dans le déploiement de notre politique RSE »

Le secteur de l'immobilier tertiaire occupe une position centrale dans les enjeux de développement durable et climatiques du XXI^e siècle : consommation de ressources naturelles, d'énergie et d'eau, production de déchets, impacts sur l'environnement et la biodiversité, etc. En outre, l'immobilier s'ancre fortement dans tous les sujets sociaux et sociétaux, tant au sein de l'entreprise, qu'avec les parties prenantes. Enfin, il doit contribuer à l'atteinte des objectifs ambitieux que la France s'est fixée, visant une division par 4 des émissions de CO₂ d'ici à 2050, avec un parc existant qui devra consommer 50kWh/m²/an en moyenne.

L'immobilier se trouve ainsi au cœur d'une mutation considérable, impliquant tous ses métiers, en résonance avec la société, la ville, les territoires.

Depuis 2009, la stratégie long terme de Foncière des Murs a intégré ces enjeux en les transformant en opportunités et gisements de croissance, associant irrémédiablement recherche de la performance environnementale et création de valeur dans la durée.

Notre culture partenariale, notre réactivité et notre capacité d'innovation, soutenues par nos savoir-faire technique et financiers, contribuent à créer durablement de la valeur pour Foncière des Murs, en développant un immobilier responsable. Capitalisant également sur la qualité de ses relations avec ses locataires, Foncière des Murs a d'ores et déjà déployé l'annexe environnementale sur 91 % de ses baux portant sur plus de 2 000m², ouvrant de nouvelles perspectives de progrès avec nos partenaires. En 2012 notre culture de partenariat s'est étendue auprès de l'ensemble de nos parties prenantes : une cartographie faisant ressortir nos forces et faiblesses, nourrira, dès 2013, de nouvelles actions en lien avec ces acteurs.

Cette année, au-delà de répondre aux nouvelles obligations en matière de publication et de vérification des informations extra-financières, Foncière des Murs s'est attachée pour son reporting développement durable à atteindre le niveau GRI B+.

Cette décision, cohérente avec sa volonté d'anticiper les autres réglementations (Grenelle, Réglementation Thermique 2012, ...) et le marché, permet à Foncière des Murs de déployer une politique de développement durable globale et cohérente qui constitue aujourd'hui un avantage concurrentiel pour l'ensemble de nos activités.

Dominique Ozanne

Directeur Général

9.1.2. Les principaux enjeux développement durable de foncière des Murs

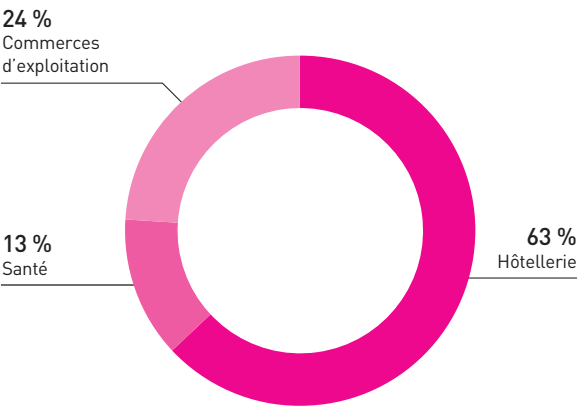
9.1.2.1. Une année active malgré un contexte difficile

Le business model de Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, consiste en l'acquisition et la valorisation de murs d'exploitation au sein de portefeuilles externalisés par des acteurs de premier plan, en France ou en Europe (cf Graphe ci-après) Ses principaux locataires sont Accor, Courtepaille, Quick, Jardiland, Korian, Générale de Santé, Sunpark, B&B, etc. L'année 2012 a été marquée par :

- **Augmentation de capital de 125 M€ :** en Avril 2012, Foncière des Murs a réalisé avec succès une augmentation de capital de 125 M€, avec le soutien de ses principaux actionnaires. Cette opération a permis ainsi de disposer des moyens financiers nécessaires pour saisir des opportunités d'investissements, comme l'opération B&B (évoquée ci-après), et aussi d'accroître sa flexibilité financière en renforçant ses fonds propres ;
- **520 M€ de refinancements réalisés depuis début 2012 :** Foncière des Murs a signé en 2012 le refinancement de l'ensemble de ses échéances 2013, pour un montant total de 230 M€, puis a émis, pour la première fois, un emprunt obligataire hypothécaire de 255 M€ auprès d'investisseurs institutionnels auquel s'ajoute un prêt hypothécaire de 35 M€ ;
- **332 M€ de cessions réalisées 1,9 % au-dessus des valeurs d'expertises :** depuis début 2012, 332 M€ de cessions d'actifs ont été réalisées 1,9 % au-dessus des valeurs d'expertises 2011. Ces cessions et accords de cession ont concerné 80 actifs. Ces cessions, réalisées en direct auprès d'investisseurs variés, permettent de répondre au double objectif de rotation du patrimoine et de désendettement ;
- **158 hôtels B&B achetés en 2012 :** Foncière des Murs, Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel ont acquis en novembre 2012 un portefeuille de 158 hôtels B&B (12 000 chambres) situés en France pour un montant de 508 M€HD. B&B conserve la propriété des fonds de commerce et la gestion de ces hôtels, présents sur le segment des hôtels 2 étoiles.

Au terme de cette année charnière, le chiffre d'affaires se décompose comme suit :

Chiffres clés :	2012	2011
Chiffre d'affaires :	184.8 M€	203.6 M€
Patrimoine en valeur :	3 299 M€	2 949 M€
Patrimoine en surface :	1 523 238 m²	1 405 189 m²



Foncière des Murs s'appuie sur une équipe dédiée, pour assurer l'Asset Management du portefeuille et confirme son rôle de partenaire privilégié des grands opérateurs hôteliers et sa dynamique de développement dans ce secteur.

Le chapitre développement durable du présent document de référence est identique au périmètre financier consolidé de Foncière des Murs.

9.1.2.2. Une analyse approfondie des enjeux

Le secteur du bâtiment compte parmi ceux ayant les plus forts impacts sur l'environnement au plan local, aussi bien en phase de construction qu'en phase d'exploitation ou de déconstruction. Sur l'ensemble de son cycle de vie, les principaux impacts sont les suivants :

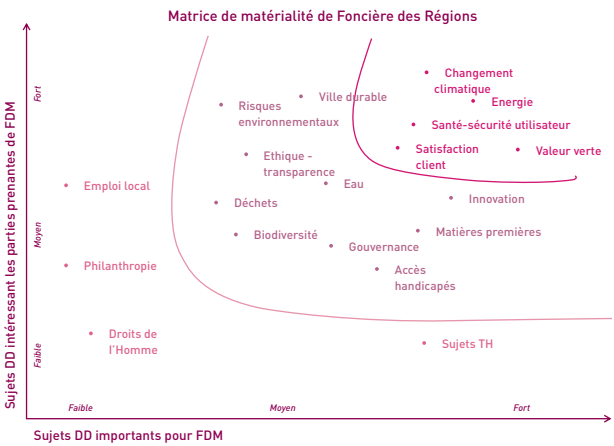
- **consommation d'énergies fossiles** : le bâtiment représente 43 % de l'énergie primaire consommée en France (dont 1/3 pour le tertiaire et 2/3 pour le logement), et 25 % des émissions de gaz à effet de serre ;
- **consommation d'eau** : en phase de construction, puis pour la vie des occupants et les espaces verts notamment ;
- **consommation de matières premières** : de grandes quantités de matières premières sont prélevées sur la nature avec des taux de recyclage encore faibles ;
- **production de déchets** : les déchets de la construction et du BTP représentent en poids 33 % de la production totale de déchets en France ;
- **consommation de terrain** : les nouvelles opérations contribuent parfois à l'étalement urbain ainsi qu'à l'artificialisation des sols au détriment de l'agriculture et de la biodiversité ;
- **qualité de l'air intérieur** : Outre les risques liés à l'amiante, la circulation de l'air et de l'eau (froide ou chaude) à l'intérieur des bâtiments nécessite des mesures sanitaires préventives (ventilation, légionelloses) etc.

Pour étudier, quantifier et maîtriser les conséquences environnementales de son activité, Foncière des Murs a conduit

depuis 2009, en collaboration avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), une étude cartographique de ses parcs qui a permis de caractériser leurs impacts et d'identifier les enjeux à partir d'une vingtaine d'indicateurs énergétiques et environnementaux ; en complément, d'autres études d'analyses du cycle de vie, d'impact sur la biodiversité, des recherches sur la qualité de l'air,... permettent de mieux cerner l'ensemble des enjeux. Parallèlement, Foncière des Murs a aussi procédé à une analyse sur ses enjeux dans les domaines social, sociétal et gouvernance, et a en particulier établi une **cartographie de ses parties prenantes** (locataires, investisseurs, collectivités...) en cherchant à cerner leurs attentes.

La matérialité de nos enjeux

Foncière des Murs a poussé cette analyse en croisant les enjeux stratégiques de son activité avec ceux de ses parties prenantes, en s'appuyant sur les attentes des parties prenantes prioritaires et sur une réflexion interne aboutie, de manière à établir la matrice de matérialité ci-après.



Cinq enjeux prioritaires se dégagent, liés au changement climatique, à l'énergie, à la santé et la sécurité des utilisateurs, à la satisfaction client et à la valeur verte. Ils ont été traduits en objectifs, avant d'être déclinés en plans d'actions :

- **la valeur verte** : détenir un patrimoine vert en phase avec l'évolution des attentes du marché est nécessaire pour conserver un taux d'occupation élevé et optimiser la valeur du parc ;
- **l'innovation** : les investissements dans la construction et la rénovation des immeubles pour améliorer les performances énergétiques et environnementales doivent être optimisés ;
- **l'intégration des acteurs** : l'amélioration des performances des bâtiments passe par des échanges et des relations plus étroites avec les preneurs et les fournisseurs (property/facility manager) ;
- **les transports et l'accessibilité** : détenir un patrimoine bien connecté aux transports propres permet de maintenir son attractivité ;
- **l'image environnementale des bâtiments** : les utilisateurs ont des attentes exigeantes sur l'image environnementale de leurs bâtiments ;
- **la qualité de l'air intérieur** : les bâtiments doivent être sains et confortables, en adéquation avec les niveaux de loyer ;
- **la contribution sociétale** : apporter de la valeur à la société en termes d'urbanisme, d'emplois indirects ou de partenariats est essentiel pour continuer à bénéficier de conditions d'exercice favorables ;
- **les ressources humaines** : développer les compétences et la mobilité des collaborateurs renforce la qualité du capital humain, dans un environnement économique évolutif et incertain.

9.1.3. Démarche et réponses

9.1.3.1. Une stratégie globale élaborée autour de quatre axes

Afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et aux enjeux moyen et long termes décrits précédemment, Foncière des Murs a décliné une politique globale qui se décline en plans d'actions autour de quatre axes :

- réduire l'empreinte environnementale du parc, maintenir son attractivité et préserver sa valeur ;
- contribuer à la diffusion des pratiques écoresponsables et occuper une place active dans la vie de la cité, en partenariat avec les parties prenantes locales ;
- enrichir, par des politiques innovantes, les compétences des collaborateurs, leur mobilité, leur diversité, leur capacité d'adaptation pour répondre aux différentes mutations ;
- garantir un cadre éthique et transparent assurant des pratiques exemplaires à tous les échelons de l'entreprise.

9.1.3.2. Les moyens et l'organisation mis en place

Pour les différents sujets relevant du développement durable, Foncière des Murs s'appuie sur la direction du développement durable de Foncière des Régions, rattachée à la direction générale de cette dernière. Avec l'appui de celle-ci, elle insuffle la dynamique autour de projets et de plans d'actions qu'elle structure dans le cadre des 4 axes précédemment définis, en lien avec les différentes activités :

Le Comité développement durable, instance de Foncière des Régions englobant Foncière des Murs, réunit trimestriellement. Christophe Kullmann (Directeur Général Foncière des Régions), Olivier Estève (Directeur Général Délégué Foncière des Régions), Dominique Ozanne (Directeur Général Foncière des Murs), Stéphanie La Sala (Directrice Property et Réseau Foncière des Régions), Yves Marque (Secrétaire Général Foncière des Régions et Président du pôle Property) et Jean-Eric Fournier (Directeur Développement Durable).

En interne, toutes les équipes sont parties prenantes de la politique développement durable ; elles sont mobilisées grâce à l'intranet du groupe, les réunions régulières de sensibilisation et d'information (Green meetings), des Comités de pilotage par projet et le Comité de Développement Durable et Sécurité Environnementale (DDSE) qui regroupe les 20 acteurs relais représentant chaque activité et filiale.

9.1.3.3. Un reporting lisible et comparable, calé sur les meilleurs référentiels

A partir de l'analyse de ses enjeux, Foncière des Murs a fait évoluer son reporting RSE de façon à être conforme aux référentiels internationaux les plus pertinents pour son secteur (GRI CRESS, EPRA, France GBC) et a également commencé à prendre en compte les principes de l'Integrated Reporting.

Le reporting de Foncière des Murs s'inscrit en outre dans les « best practice recommendations » publiées par l'EPRA en 2011, initiative destinée à faire évoluer la transparence et la maturité du reporting dans l'immobilier et atteint cette année le niveau GRI B+.

9.1.3.4. Une performance reconnue par les analystes

La politique développement durable du Groupe Foncière des Régions est aujourd'hui reconnue par les analystes et organismes d'études. Elle est membre des indices éthiques FTSE4Good et ASPI Eurozone et a obtenu l'Award de bronze pour la conformité de son rapport aux Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting décerné par l'EPRA⁽¹⁾.

(1) EPRA = European Public Real Estate Association.

Au titre de son rapport RSE 2012, Foncière des Murs a connu la meilleure progression du « baromètre sur le reporting de l'éco-performance des bâtiments » Novéthic, passant de la 13^e à la 7^e place, avec une note évoluant de 18 % à 50 %.

9.1.4. Plan d'actions à 2015

Le plan d'actions développement durable de Foncière des Murs est décliné à partir des quatre axes directeurs de sa stratégie DD, issus de l'analyse de ses enjeux stratégiques business et des attentes de ses parties prenantes. Ce plan s'appuie sur des objectifs chiffrés arrêtés en 2010 et remis à jour chaque année le cas échéant. Suivis périodiquement, ils offrent un rôle moteur dans le management et la stratégie de l'entreprise.

La feuille de route 2012 a été respectée, avec de belles réalisations concernant la conclusion d'annexes environnementales et avec deux retards sur la feuille de route, qui concernent la collecte des consommations d'énergie et d'eau, qui n'atteignent pas encore 100 % du périmètre de reporting. Néanmoins, le taux de couverture atteint cette année (cf 9.6.2.4) est élevé (80% sur l'énergie) et Foncière des Murs s'attachera à le faire progresser encore dans les années à venir.

Objectifs	Délais	Périmètre	Avancement	Réalisations 2012	Chapitre
AXE 1 REDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITE ET PRESERVER SA VALEUR					
100 % de développements « verts »	Permanent	Murs		Depuis 2010, tout nouveau projet développé est certifié et/ou labellisé (neuf ou rénovation)	9.2.5
Signer 100 % des annexes environnementales pour tous les baux >2 000m²	2012	Murs		254 annexes vertes signées au 31/12/2012 dont 167 pour sur les 183 baux >2 000m² soit 91 %	9.2.1
Mesurer et réduire les consommations d'énergies sur 100 % du périmètre de reporting	2012	Murs		Campagne de collecte de données sur les portefeuilles Accor, Courtepaille, Jardiland et Korian. Informations collectées sur 81 % du périmètre.	9.2.3
Réduire les émissions de gaz à effet de serre	Permanent	Murs		Mesurer les émissions de CO ₂ sur 100 % du périmètre de reporting	9.2.4
Mesurer et suivre les consommations d'eau sur 100 % du périmètre de reporting	2012	Murs		Campagne de collecte de données sur les portefeuilles Accor, Courtepaille, Jardiland et Korian . Informations collectées sur 79 % du périmètre.	9.2.5
Suivre la gestion des déchets	2015	Murs		Campagne de collecte des immeubles avec tri sélectif ou non. Informations collectées sur 82 % du périmètre	9.2.5
S'impliquer dans des études de R&D	Permanent	Groupe		Sujets principaux : qualité de l'air, valeur verte, métrologie, biodiversité, quartier durable	9.3.6
Favoriser les transports propres et les transports en commun	Permanent	Murs		Etude réalisée sur le parc hôtelier en 2012. 88 % du parc accessible.	9.3.2.1.4
Faire de nos jardins d'entreprise des leviers de biodiversité	Permanent	Murs		Participation à la thèse « jardins d'entreprises, biodiversité et usages »	9.2.7.2
AXE 2 CONTRIBUER A LA DIFFUSION DES PRATIQUES ECO RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITE, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES LOCALES					
Dialoguer avec nos parties prenantes	Permanent	Groupe		Cartographie des parties prenantes Dialogue avec les parties prenantes prioritaires (Comités de partenariat, etc.)	9.3
Agir pour la construction durable	Permanent	Groupe		Implication dans : Plan Bâtiment Durable, FSIF, EPRA, France GBC, Association HQE, SB Alliance, RICS	9.3.6
Poursuivre une politique de mécénat	Permanent	Groupe		ESSEC Chaire Immobilier et DD Fondation Palladio Dispositif Lycée expérimental	9.3.2.2
Défendre le respect des droits de l'homme	Permanent	Groupe		Signature du Pacte mondial en 2011	9.4.3 9.6.4

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

Développer une politique d'égalité et de diversité	Permanent	UES Foncière des Régions		Signature de la Charte de la diversité en 2010 Accord égalité professionnelle et diversité en 2011 Modules de formation du personnel	9.4.3
Sensibiliser et former à l'éco-comportement	Permanent	UES Foncière des Régions		Communication interne – Green Meeting mensuels	9.4.6
Réduire nos émissions de CO2 par salarié	2013	UES, Paris et Metz		Événement (semaine du développement durable) Bilan des émissions réalisé en 2011 pour les immeubles de Paris et Metz et pour les déplacements	9.4.6
Gérer et valoriser les compétences en fonction de l'évolution de nos métiers	Permanent	UES Foncière des Régions		Entretiens Annuels Plan de formation Lancement d'une Training Week	9.4.2
Attirer et développer les talents	Permanent	UES Foncière des Régions		Programme de développement des jeunes talents et managers : Université et Campus	9.4.2

AXE 4 GARANTIR UN CADRE ETHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES A TOUS LES ECHELONS DE L'ENTREPRISE

Être transparent et exemplaire dans le reporting de nos activités	Permanent	Groupe		Recommandations AFEP-MEDEF Best Practices Recommendations de l'EPRA Code de déontologie FSIF Référentiel GRI	9.1. 9.6
Lutter contre la corruption	Permanent	Groupe		Procédures internes concernant notamment l'anti-fraude et les appels d'offres Dispositifs d'audit et contrôle interne	9.5.1.1.2
Respecter un cadre éthique	Permanent	Groupe		Charte éthique Lutte anti-blanchiment Charte informatique	9.5.1.1.2

9.2. UN PARTENARIAT DURABLE AVEC LES LOCATAIRES POUR UNE GESTION PERFORMANTE DES MURS D'EXPLOITATION

Foncière des Murs s'est fixée pour objectifs d'améliorer la performance énergétique et environnementale de son parc, de maintenir son attractivité et de préserver sa valeur.

Il existe trois leviers d'amélioration d'un parc : le mode d'occupation, la maintenance-exploitation et le bâti. Le premier passe un travail collaboratif avec le locataire, facilité par l'annexe verte, qui favorise le partage d'informations et la collecte des consommations, lesquels nourrissent la cartographie du parc. Foncière des Murs possédant exclusivement des immeubles mono-locataires, leur exploitation maintenance est contractuellement de la responsabilité des locataires, qui bénéficient de baux dits « triple net ». Enfin, toutes les opérations neuves de développement sont conçues pour obtenir une certification

reconnue (HQE ou équivalent) et dans un objectif de consommations énergétiques optimisées.

9.2.1 91 % d'annexes vertes signées fin 2012

Ayant construit son succès sur des partenariats forts, Foncière des Murs a été pionnière en signant ses premières annexes environnementales dès 2010, anticipant ainsi l'obligation réglementaire de conclure des annexes vertes avant le 13 juillet 2013 (décret publié le 31 décembre 2011) pour les baux portant sur plus de 2 000m² de bureaux ou de commerce.

Sur son parc, **167 des 183 baux visés par ce décret bénéficient d'ores et déjà d'une annexe environnementale. En tout, 254 annexes ont été signées**, Foncière des Murs allant au-delà des prescriptions en concluant des annexes vertes pour des baux dont les surfaces sont inférieures au seuil réglementaire.

Les comités de partenariat développement durable, créés à partir de 2010, ont en grande partie facilité la mise en place de l'annexe environnementale et leur généralisation montre qu'ils constituent à présent des lieux incontournables d'échange et de retours d'expériences.

L'annexe environnementale de Foncière des Murs se caractérise par l'équilibre des engagements contractés entre preneur et bailleur, ainsi que par la prééminence des sujets de reporting environnemental, d'exploitation économe et de suivi sur le long terme de l'amélioration de la performance du bâtiment. A titre d'exemple, l'annexe prévoit notamment :

- la création d'un Comité de pilotage ;
- le reporting régulier des consommations de fluides ;
- la mise en œuvre d'un programme de gestion des déchets ;
- l'installation sur site de dispositifs de traitement des eaux usées ;
- la mise en œuvre d'un programme de recherche de fuites ;
- l'implication d'intervenants extérieurs dans la définition et la réalisation des objectifs autant que de besoin.

9.2.2. Une cartographie qui évolue avec le parc

La cartographie énergétique et environnementale réalisée avec le CSTB est mise à jour et enrichie chaque année depuis 2009. Aux 3 premières familles d'actifs, Accor, Courtepaille et Quick, étudiées en 2009/2010, sont venues s'ajouter Jardiland et Korian en 2011, couvrant ainsi un peu plus de 88 % de la valeur du parc à fin 2012, hors B&B, la collecte de données 2012 ne pouvant prendre en compte les actifs achetés en cours d'exercice.

Cette analyse du parc recourt à des audits énergétiques et à une vingtaine d'indicateurs permettant de noter et de comparer chaque actif à l'intérieur de la famille à laquelle il appartient ; elle permet de caractériser les améliorations possibles, à partir de 3 leviers : le bâti, l'exploitation

et le mode d'occupation de l'utilisateur. Les baux de Foncière des Murs sont dits « triple-net », ce qui signifie que l'entretien courant, les travaux sur le gros œuvre et la fiscalité sont pris en charge par le preneur, limitant les possibilités d'intervention de Foncière des Murs.

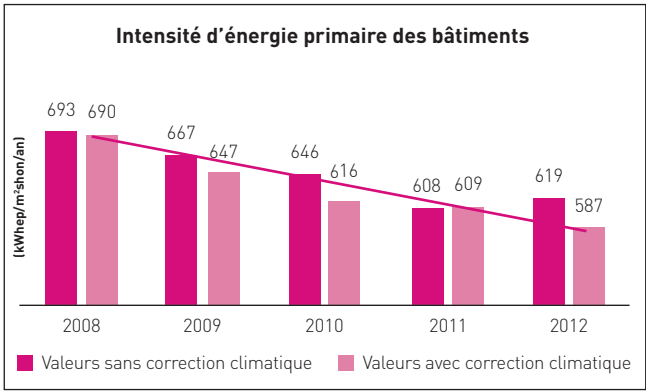
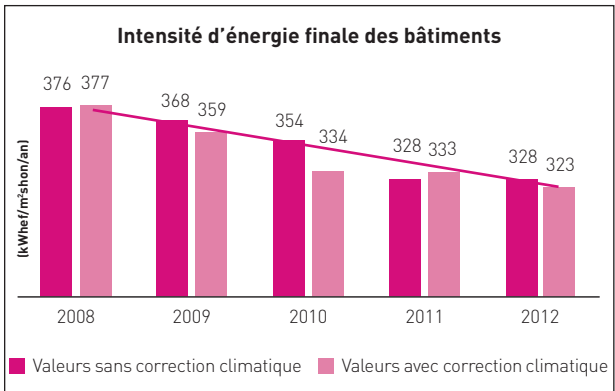
Cependant, dans ce contexte, Foncière des Murs a engagé, dès 2010, un dispositif de progrès environnemental, structuré autour de l'annexe verte afin de partager les fruits de cette étude. La mise en œuvre de travaux peut-être prise en charge par le bailleur lorsqu'une contrepartie est négociée, ou par le preneur conformément aux dispositions du bail.

9.2.3. Maîtriser Les Consommations d'énergie

En 2010, Foncière des Murs s'est fixée comme objectif de réduire de la consommation d'énergie primaire moyenne par m² de son parc. Le suivi de l'évolution des consommations n'a de sens qu'à l'échelle du parc compte tenu de la taille de celui-ci. Il s'appuie sur la cartographie énergétique du portefeuille, le périmètre comprenant les portefeuilles Accor, Courtepaille, Jardiland, Korian et Quick. Depuis 2011, le CSTB, qui réalise les calculs à partir des données collectées par la Direction du Développement Durable, a mis au point une correction climatique (DJU) été et hiver permettant de rendre plus comparables les consommations énergétiques d'une année sur l'autre.

Une performance énergétique en progrès

La collecte des données auprès des locataires permet une approche plus précise des consommations réelles du parc. Les consommations d'énergie de 80 % des actifs (en surfaces) ont ainsi été rassemblées au titre de la période 2012, permettant de constater que la diminution progressive des consommations se poursuit en 2012. Les deux graphes ci-après montrent que la consommation globale corrigée du climat marque une nouvelle baisse sur l'ensemble du parc en 2012, que l'on mesure en énergie finale (consommée) ou en énergie primaire (l'énergie brute, avant transformation).

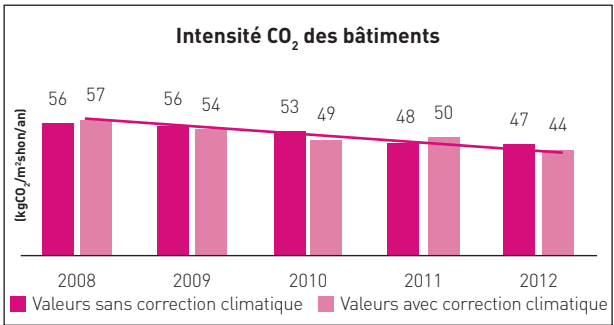


Jardiland : mesurer pour économiser

Les consommations d’eau, de gaz et d’électricité représentent 45 % des charges d’occupation des magasins Jardiland. Afin de limiter ces consommations, un contrat de performance énergétique sur 5 ans est déployé sur chaque actif loué à Foncière des Murs, avec un engagement ferme d’économies énergies.

Cette initiative s’appuie sur la mise en place d’un système de télé-relève sur 3 postes : électricité, eau et gaz. Les compteurs installés dans chaque immeuble permettent une surveillance en temps réel de toutes les consommations et le pilotage des actions prioritaires et correctrices, via des horloges, détecteurs dont les informations sont renvoyées par liaisons GSM sur un serveur pour stockage et analyse.

Des techniciens interviennent pour corriger les dérives et adapter la politique de maintenance. L’analyse des courbes horaires permet de mesurer immédiatement les améliorations apportées et de suivre la performance de ce portefeuille, avec un objectif d’économies évalué à 4 120 MWh et 800 tonnes de CO₂.



Fiscalité verte : un enjeu de création de valeur

En décembre 2012, le gouvernement français a mis en place un Comité sur la fiscalité environnementale destiné à faire des propositions pour la loi de finances 2014 et plus globalement à « verdier » le système fiscal français.

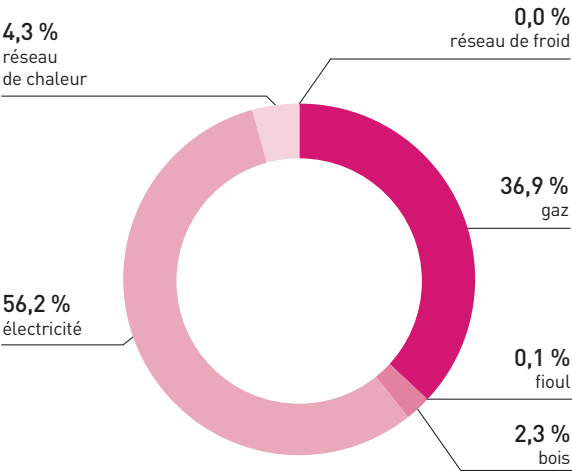
Les taxes environnementales représentent en France 1,9 % du PIB quand la moyenne européenne s’établit à 2,4 %, constat qui relance le débat concernant la création d’une contribution climat-énergie. Par leur écoconception, les bâtiments construits ou rénovés par Foncière des Murs intègrent le risque d’un durcissement de la fiscalité verte, susceptible d’impacter les utilisateurs, en particulier au titre de leurs consommations d’énergie liées au bâtiment et aux transports.

Depuis 2008, année de référence pour le calcul de l’empreinte carbone du parc de Foncière des Murs, la baisse des émissions de CO₂ est constante, passant de 57 à 44 kgCO₂/m²shon/an soit une réduction de près de 23 %. Le reporting carbone de Foncière des Murs, détaillées au chapitre 2.9.2.2 suit notamment les recommandations de l’EPRA et du GHG Protocol.

9.2.4. Maîtriser les émissions de CO₂

Consciente des questions liées au dérèglement climatique mondial et du rôle des émissions de gaz à effet de serre (GES), Foncière des Murs est attentive à la réduction de son empreinte environnementale exprimée en équivalent carbone. Foncière des Murs a donc défini une politique carbone transversale structurante, en menant une analyse globale de ses impacts (cartographie, énergie grise, bilan d’émissions de gaz à effet de serre).

La réduction de l’empreinte carbone est corrélative aux baisses de consommation d’énergie relatives au chapitre 9.2.3. Toutefois, cette baisse est plus rapide que celle des consommations d’énergies, l’évolution du mix énergétique s’effectuant en faveur d’énergies moins « carbonées », comme l’électricité.



9.2.5. De nouveaux développement verts

L’objectif de Foncière des Murs, depuis 2010, est que tous de ses nouveaux projets soient “verts”, c’est-à-dire bénéficient d’une certification sur le bâti et/ou sur l’exploitation (HQE ou Breeam, ou LEED, ou équivalent) et/ ou soient conçus en respectant des standards de performances énergétiques reconnus (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE, RT Globale).

Les opérations nouvelles ou en rénovation de Foncière des Murs placent l’Homme au centre de chaque projet en privilégiant les aspects de confort, santé, bien-être ou encore de connectivité aux transports. Sur le plan technique, Foncière des Murs porte un effort particulier sur la performance énergétique de ses réalisations et la réduction de son empreinte carbone mais aussi sur la gestion responsable de l’eau et des déchets aux différents stades du cycle de vie. Ainsi, ses chantiers sont à faible impact environnemental et respectueux des tiers.

9.2.5.1. Le plus grand B&B de France sera HQE

En mai 2012, Foncière des Murs a acquis en VEFA (vente en état futur d'achèvement) auprès de Vinci Immobilier, un hôtel de 265 chambres situé à Paris, Porte des Lilas dans une zone de renouvellement urbain.

Cette acquisition, qui s'inscrit dans le cadre du partenariat initié avec B&B Hôtel en 2010, témoigne de la volonté de Foncière des Murs d'accompagner ses partenaires hôteliers dans leur développement.

Cet immeuble, de 7 104m², répond à l'exigence de 100 % de développement verts que s'est fixée le Groupe. Lancée en juillet 2012, cette construction vise la certification « Bâtiments tertiaires-Démarche HQE-Hôtellerie » ainsi que le label Clef Verte-Hôtel, version 2011 ; à sa livraison, prévue mi-2014, elle constituera une référence en matière de construction durable dans le domaine de l'hôtellerie.

La démarche HQE se caractérise par le choix d'équipements et de techniques éco-performants. L'accent a particulièrement été mis sur l'efficacité énergétique du bâtiment : installation de 6 pompes à chaleur réversible air/eau, 200 m² de panneaux solaires, régulation et pilotage du bâtiment par GTB, isolation performante en façade par l'extérieur.

En outre, la végétalisation de la terrasse de l'un des deux bâtiments est prévue ainsi que la récupération des eaux de pluie. La limitation des nuisances sonores des équipements installés en toiture a été également pensée dans la conception de cet hôtel.

9.2.5.2. Des chantiers éco-responsables

Les analyses du cycle de vie (ACV) menées par le Groupe Foncière des Régions en lien avec HQE Performance ont confirmé que l'un des principaux impacts du bâtiment réside dans la phase de construction, notamment en termes de production de déchets et de consommation d'eau.

C'est pourquoi Foncière des Murs s'attache à ce que ses développements nouveaux soient particulièrement vertueux en optimisant la gestion des déchets de chantier, en limitant les nuisances ainsi que les pollutions et les consommations de ressources pendant le chantier, comme c'est le cas pour l'opération en cours « B&B Porte des Lilas ».

9.2.5.3. Une gestion éco-responsables

L'ensemble du parc Ibis détenu par Foncière des Murs est certifié ISO 14.001. Ce processus de management environnemental de qualité a été engagé par une autre enseigne du groupe ACCOR, avec l'objectif de le généraliser pour l'ensemble de son parc d'ici fin 2014.

9.2.6. Maîtriser les risques environnementaux

Lors de l'achat de portefeuilles, les questions relevant de la sécurité environnementale (pollution de sol, amiante,...) sont

analysées par les équipes de Foncière des Murs avec, le cas échéant, le recours à des experts, même si le suivi des risques environnementaux incombe contractuellement au locataire. En effet, Foncière des Murs achetant ses actifs dans le cadre d'opérations de « sale and lease back », son vendeur devient son locataire mais conserve la maîtrise des risques environnementaux. Aucun terrain n'a l'obligation d'être assaini ou dépollué pour permettre l'exploitation légale des sites.

Foncière des Murs n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales et n'a pas eu besoin de provisionner des provisions ou garanties pour risques en matière d'environnement.

9.2.6.1. S'adapter aux conséquences du changement climatique

Le bâti a la particularité d'être directement soumis aux aléas climatique. Foncière des Murs, en s'appuyant notamment sur les travaux de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique (Onerc), a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités :

- adaptation des bâtiments pour limiter la vulnérabilité des occupants aux effets d'une période de canicule, en renforçant les exigences de confort d'été dans les bâtiments. Le confort thermique est appelé à prendre une importance croissante dans les années à venir, c'est pourquoi Foncière des Murs anticipe ces évolutions avec une conception bioclimatique de ses opérations nouvelles et en recourant à des solutions de free-cooling intelligente telles que les réseaux de froid urbains, etc. ;
- les dommages liés aux inondations fluviales ;
- les dommages liés aux submersions (permanentes ou temporaires) issues de la remontée du niveau de la mer ;
- les dommages liés au retrait-gonflement des sols argileux ;
- les effets des tempêtes.

Face à ces risques, des mesures d'adaptation existent :

- actions visant à réduire la consommation énergétique en chauffage et climatisation à l'échelle du bâtiment ;
- adaptation des fondations des bâtiments à l'instabilité des sols ;
- mise en place des dispositions préconisées dans les règlements des plans de préventions des risques naturels (PPRN).

Depuis 2009, l'un des vingt indicateurs suivis dans le cadre de cartographie environnementale du parc de Foncière des Régions, concerne le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Globalement, le nombre d'immeubles exposés au risque d'inondation et de montées des eaux est marginal sur le parc de Foncière des Murs.

9.2.6.2. S'impliquer dans la recherche sur la qualité de l'air

La qualité de l'air touche directement à la santé et au confort de l'occupant. Elle pourrait en outre être porteuse de risques et de responsabilités pour le chef d'établissement ou pour le bailleur, mais aussi pour les constructeurs ou les fabricants. Pionnière en ce domaine et soucieuse des questions de santé pour ses locataires comme pour ses collaborateurs, Foncière des Murs participe au programme européen « Officair », soutenu par l'Organisation Mondiale de la Santé et les ministères de l'Écologie et de la Santé.

D'une durée de trois années, cette étude placée sous l'égide de l'université de West Macedonia en Grèce, prévoit d'auditer environ 20 immeubles répartis dans chacun des huit pays participants, dont les deux sièges parisiens de Foncière des Régions. Après une enquête conduite auprès des collaborateurs volontaires au printemps 2012, des campagnes de mesures de la qualité de l'air sont intervenues dans les locaux durant l'été 2012 puis en janvier 2013. Les résultats seront connus à l'automne 2013. Foncière des Murs est associée à cette étude et a accueilli les instruments de mesure déployés par le CSTB.

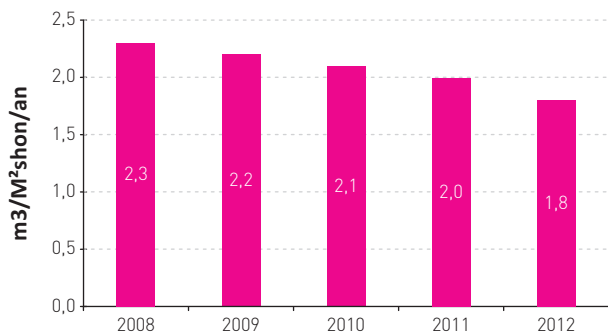
9.2.7. Réduire les impacts en eau, déchets biodiversité

9.2.7.1. Réduire les consommations d'eau et la production de déchets en impliquant les utilisateurs

L'eau étant une ressource limitée, Foncière des Murs souhaite réduire l'empreinte hydrique de son parc immobilier ainsi que sa production de déchets aussi bien dans les phases de construction que dans celles d'exploitation.

Concernant son parc en exploitation, Foncière des Murs s'est fixée comme objectif de mesurer et suivre les consommations d'eau sur 100 % du périmètre de reporting. A cette fin, une campagne de collecte des données est menée chaque année auprès des locataires, couvrant 79 % de la surface du parc au titre des consommations d'eau 2012 (vs 66 % pour 2011).

Les initiatives concourant à diminuer les consommations d'eau portent leurs fruits, avec une 4ème année de baisse successive, passant de 2,34 à 1,76 m³/m²shon.an sur la période 2008 / 2012, soit une réduction d'environ 24 %.



S'agissant du suivi des déchets, sur 83 % des immeubles du périmètre de reporting renseignés, 89 % de ceux-ci bénéficient d'une collecte sélective.

Ces questions sont abordées lors des Comités de Partenariat avec les locataires signataires de l'annexe environnementale. Les équipes de Foncière des Murs partagent alors leur expérience avec les locataires afin d'identifier des voies de progrès.

Enfin, sur son périmètre corporate, dans le cadre de son système de management environnemental, Foncière des Murs a mis en place plusieurs mesures qui sont détaillées au chapitre 9.4.5.

Initiatives chez nos locataires : Accor lance le programme PLANET 21

Pour Accor, partenaire privilégié de Foncière des Murs, le développement durable est un facteur de performance. Le programme PLANET 21, lancé par Accor en 2012, est déployé dans le monde entier avec l'objectif de réduire son impact sur l'environnement et favoriser l'intégration harmonieuse de l'entreprise dans la société qui l'accueille. 21 engagements ont été définis et sont assortis d'objectifs chiffrés que chaque hôtel doit atteindre d'ici à 2015. Par exemple, les hôtels devront réduire leurs consommations énergétiques de 10 % d'ici à 2015 et réduire leur consommation d'eau de 15 % (déjà réduite de 12 % entre 2006 et 2010). Ces objectifs s'inscrivent parfaitement dans la dynamique de Foncière des Murs en faveur de l'amélioration de la performance environnementale du parc.

9.2.7.2. Développer une démarche novatrice en faveur de la biodiversité

La conférence environnementale des 14 et 15 septembre 2012 a fait de la biodiversité l'un des thèmes majeurs pour les cinq années à venir, au même titre que la transition énergétique ou la précarité énergétique. La création d'une agence de la Biodiversité a été annoncée.

9.2.7.2.1. Contribuer à la recherche sur la biodiversité

Le groupe participe à la réalisation d'une étude consacrée à la biodiversité dans les espaces verts et les jardins d'entreprise en Ile de France, en lien notamment avec le Muséum National d'Histoire Naturelle et le CNRS.

Engagée en 2012 pour une durée de 3 années, cette étude concerne des espaces verts mis à disposition dans le cadre de partenariats avec des locataires, signataires d'annexes vertes.

Des enquêtes auprès des occupants des immeubles (bureaux, hôtels, restaurants) permettent d'analyser leurs besoins et leurs attentes vis-à-vis des espaces verts, voire de découvrir comment ceux-ci sont perçus par leurs clients, en termes de confort, d'image, de notoriété, etc. Une telle analyse, conduite avec un encadrement scientifique du meilleur niveau, représente un moyen d'augmenter sensiblement la qualité de la vie dans les immeubles et de faire progresser le sentiment d'appartenance de l'utilisateur final.

Plusieurs locataires ont désiré participer à ces travaux de recherche, qui concernent non seulement la biodiversité en milieu urbain, mais également le comportement humain et la valeur d'usage.

Au-delà du diagnostic, et afin de structurer sa démarche, dans la conception et la gestion de ses jardins d'entreprise, Foncière des Régions s'est dotée d'une stratégie biodiversité (cf. chap. 9.3.5.).

9.2.7.2.2. Définir une politique en faveur de la biodiversité

Consciente des enjeux cruciaux que représentent la préservation de la biodiversité mais aussi du rôle positif que les jardins d'entreprise peuvent jouer dans la préservation de la flore et de la faune, Foncière des Murs s'est dotée d'une politique biodiversité qui prend en compte les différents stades de la vie du bâtiment.

Foncière des Murs estime que les opérations nouvelles doivent s'insérer de façon à favoriser la sauvegarde voire le développement de la biodiversité.

C'est dès la conception du bâtiment et dans le respect des dispositions d'urbanisme (PLU...) et des règles édictées par la loi Grenelle 2, (trames vertes – terrestres / trames bleues—aquatiques) qu'il convient de favoriser la continuité de vie des espèces animales et végétales.

Durant l'exploitation de l'immeuble, il s'agira notamment d'ajuster les élagages, la fréquence des tontes et de limiter l'utilisation de produits (chimiques,...) pouvant avoir un impact sur l'eau, la terre ou la biodiversité en général.

Enfin, le choix de matériaux peut être impactant pour la biodiversité : par exemple, le recours à certaines essences d'arbres peut avoir des effets dévastateurs sur certaines forêts situées très loin de la France et être grevées d'un mauvais bilan carbone.

Objectif : faire de nos espaces verts des leviers de biodiversité.

Foncière des Régions a défini en 2011 une politique Biodiversité, partagée avec Foncière des Murs, qui s'articule autour de cinq axes :

- éco-conception de nos développements et rénovations en prenant en compte, très en amont, la biodiversité et les interactions avec l'ensemble du tissu urbain, des parties prenantes et des couloirs écologiques ;
- plantation de végétaux indigènes et préservation des oiseaux et des papillons ;
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs ; enquêtes auprès des utilisateurs ;
- adaptation de l'entretien des espaces verts pour répondre à des critères éco-responsables ;

- participation à la recherche, notamment à la création d'une cartographie de la biodiversité sur le parc tertiaire francilien.

9.2.7.2.3. Initiatives avec les locataires

La protection de la biodiversité, préoccupation partagée par Accor et Foncière des Murs

Au-delà de la mise en place de l'annexe verte, l'un des axes de collaboration entre Accor et Foncière des Murs concerne, notamment, la plus grande intégration des sites dans leur environnement, et la sensibilisation du personnel et des clients.

En 2009 déjà, Accor lançait le projet pionnier de reforestation « Plant for the Planet » : conçu pour inciter les clients à partager les engagements développement durable de Accor, cette initiative consiste à leur proposer d'utiliser leurs serviettes de bain plus d'une nuit s'ils le souhaitent, et de destiner 50 % des économies de blanchisserie ainsi générées à des projets de reforestation. Depuis son lancement, le programme Plant for the Planet a permis au groupe de financer la plantation près de 3 millions d'arbres ! Avec son nouveau partenaire Pur Projet, Accor entreprend le déploiement de projets de reforestation au plus près des hôtels.

Concernant l'écologie urbaine, Accor a partagé avec Foncière des Murs sa démarche sur l'évolution des espaces verts Novotel vers le « Jardin Nature » : utiliser des plantes locales plus résistantes et mieux adaptées aux conditions naturelles limite le besoin en produits phytosanitaires et engrais chimiques, en eau et rend l'espace plus accueillant pour la faune environnante.

Cette initiative répond totalement aux préoccupations de Foncière des Murs qui s'est dotée d'une politique biodiversité pilotée à l'échelle du groupe, avec l'objectif de mieux concevoir ses futures implantations et de réduire l'impact environnemental de ses actifs. A cette fin, Foncière des Murs a en effet initié une cartographie des jardins d'entreprises visant à caractériser la biodiversité des trames vertes et à transformer les sites en véritables leviers de sauvegarde des espèces animales et végétales. Cette cartographie permettra d'identifier les bonnes pratiques en matière de biodiversité – dont celles liées au programme Jardin Nature de Accor en France.

Quick s'engage en faveur de la biodiversité

Quick s'est engagé en faveur de la pêche durable et a obtenu la certification MSC pour l'ensemble de sa chaîne d'approvisionnement de poisson blanc. Avec ses 208 millions de clients par an, et ses 888 tonnes de poissons servis, il est de bon ton que Quick se tourne vers la préservation des ressources halieutiques ! La certification MSC obtenue par la chaîne concerne les 2 variétés de poissons blancs cuisinés dans les restaurants : le Hoki de Nouvelle-Zélande (805 tonnes /an) et le Colin d'Alaska (83 tonnes /an).

9.2.7.3. Une politique de travaux partenariale

Les travaux pris en charge par Foncière des Murs sont négociés avec ses locataires via des accords au cas par cas, dans le cadre des partenariats. Afin de conserver l'attractivité et la valeur de son parc, ces travaux anticipent les évolutions réglementaires.

Rénovations : comment nous créons de la valeur verte

Compte tenu de la taille de son parc, la politique de travaux de Foncière des Murs est basée sur une connaissance précise de chaque immeuble, mais les décisions de travaux et rénovations sont réalisées à l'échelle du parc loué à un locataire, en tenant compte des dispositions particulières et de la durée résiduelle de son bail.

Cette démarche est toujours menée avec le souci de réaliser un objet technique très performant, en lien avec les attentes et les besoins de nos locataires mais aussi en adéquation avec le marché et les attentes des utilisateurs.

Pour chaque projet de rénovation, nous croisons des modélisations de travaux (avec différents niveaux de performance énergétique et environnementale) avec des sensibilités financières, de façon à pousser nos curseurs « verts » dans le respect de l'équation économique.

Ainsi, chaque opération est créatrice de valeur verte.

9.3. AGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES

En matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises, les actions et engagements de Foncière des Murs s'inscrivent dans la démarche responsable globale fixée et portée au niveau du groupe Foncière des Régions. Tous les métiers et tous les collaborateurs sont mobilisés, individuellement ou collectivement, sur ces questions.

9.3.1. S'engager avec nos parties prenantes

L'analyse des attentes des parties prenantes de Foncière des Régions, et par conséquence de Foncière des Murs, permet d'identifier les voies de progrès qui seront mises en œuvre à partir de 2013.

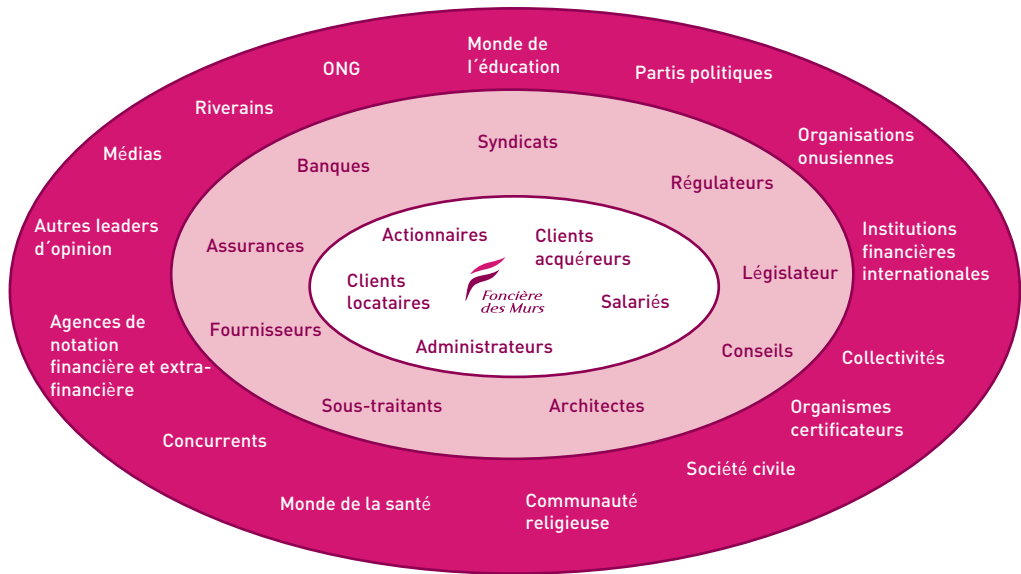
9.3.1.1. Nos objectifs

- assurer la cohérence de la stratégie RSE avec les attentes des parties prenantes ;
- répondre aux obligations légales qui intègrent de plus en plus souvent des actions de concertation ;
- identifier des opportunités d'innovation grâce aux échanges ;
- maîtriser les risques inhérents aux relations avec les parties prenantes.

9.3.1.2. Le positionnement de nos parties prenantes

Foncière des Murs a souhaité conforter ses actions déjà entreprises et déterminer des points d'amélioration dans ses relations avec ces acteurs clés. Après une phase d'identification des parties prenantes (cf. : représentation ci-dessous), celles-ci ont été hiérarchisées en fonction : de leur influence dans les décisions et les activités, de la légitimité de leurs attentes envers Foncière des Régions et de leur engagement sociétal ou de leur degré de prise en compte du développement durable. Une typologie par cercle a été utilisée :

- 1^{er} cercle : le cœur du dispositif ; actionnaires, locataire, etc. ;
- 2^e cercle : autres acteurs ayant un lien formel ; banques, fournisseur, etc. ;
- 3^e cercle : acteurs nationaux et internationaux sans lien formel mais ayant une influence sur l'entreprise ; médias, collectivité, etc.



9.3.2. Ville durable et développement des territoires

De par ses implantations et les projets qu'elle développe en régions, Foncière des Murs agit de manière directe et indirecte sur l'ensemble du territoire. Elle y déploie sa stratégie patrimoniale basée sur un immobilier toujours plus responsable et connecté à son environnement.

9.3.2.1. Développer les territoires

Foncière des Murs travaille en partenariat étroit avec ses parties prenantes locales et nationales, qui l'accompagnent dans la conduite de cette stratégie.

9.3.2.1.1. Participer à la réflexion sur la ville de demain

Membre fondateur ou actif de groupes de travail et réflexion, Foncière des Régions prend part à la définition de la ville de demain, notamment aux côtés de la Fondation Palladio et de l'Essec.

Parmi les principaux laboratoires de réflexion, l'Institut Palladio a poursuivi et intensifié son action en 2012. Conférence et séminaires ont rythmé l'année de l'institut dont la vocation est de provoquer le débat entre tous les acteurs de la ville. Autre laboratoire d'idées et d'échanges, la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'Essec : en tant que sponsor de la Chaire, Foncière des Régions a activement participé à l'organisation d'une conférence centrée sur « *Ville, Immobilier et Société : vers l'immeuble intelligent* ».

9.3.2.1.2. Encourager le développement économique local

En tant qu'acteur économique d'envergure, Foncière des Régions participe au développement économique et social à plusieurs niveaux. De façon directe, son impact se limite à son nombre de salariés et au choix de ses fournisseurs mais indirectement, l'incidence de Foncière des Régions est bien plus importante.

Pour quantifier cet impact, Foncière des Régions s'appuie sur l'étude de la FSIF « La contribution socio-économique et fiscale des SIIC en France » publiée début 2013.

Le programme d'investissement des SIIC en France s'élève à 17 Md€ sur les cinq prochaines années, ce qui devrait permettre de générer a minima plus de 140 millions d'heures de travail dans le BTP et 33 700 emplois dans le commerce. En effet, d'après l'analyse de la FSIF, pour chaque million d'euros investi en France en 2011, les SIIC génèrent 23 emplois sur le territoire :

- 2 emplois directs ;
- 15 emplois indirects ;
- 6 emplois induits.

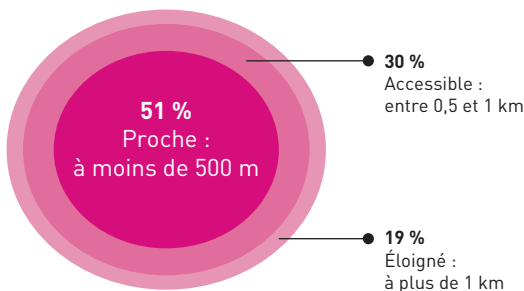
Les emplois directs correspondent aux équipes des SIIC dédiées à l'activité, sur le parc existant et sur les nouveaux projets. Les emplois indirects correspondent aux emplois de construction et de commerce générés par les investissements (emploi de commerce comptabilisé sur les nouvelles surfaces uniquement mais de façon pérenne) et des emplois de service mobilisés pour l'exploitation du parc existant. Les emplois induits sont ceux générés par la consommation en France des employés « directs » et « indirects ».

590 003 € versés par Foncière des Murs en 2012 au titre des contributions économiques territoriales (ex-taxe professionnelle).

9.3.2.1.3. Favoriser les transports durables

La politique d'investissements de Foncière des Murs privilégie l'intégration urbanistique de ses sites, ainsi qu'une bonne accessibilité en transports en commun, mais aussi en transports doux. Cette démarche prend en compte les projets structurants sur le long terme, comme le « Grand Paris », l'arrivée de l'automobile électrique, etc. En 2012, Foncière des Murs a étudié la distance séparant chaque site de son parc de d'hôtels des transports en commun ; il a semblé plus pertinent à Foncière des Murs d'étudier les portefeuilles Accor et B&B, où la connectivité représente un enjeu réel, ce qui n'est pas le cas pour les jardineries (Jardiland) ou les restaurants (Courtepaille et Quick).

Ainsi, **88 %** du parc de murs d'exploitation hôtelier est situé à moins de 1 km (soit à moins de 10 minutes) des transports en commun.



Le bilan gaz à effet de serre étant rendu obligatoire en France à partir de 2012, la prise en compte de la localisation et de l'accès aux transports en commun va constituer un atout de plus en plus fort pour le parc Foncière des Murs, le poids des émissions de carbone liées aux transports (3/4) étant bien supérieur à celui du bâtiment (1/4).

9.3.2.2. Mécénat

9.3.2.2.1. Foncière des Murs partenaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC

Depuis un an, Foncière des Murs est partenaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC. Ce parrainage permet à la Chaire d'élargir et d'enrichir ses interactions avec les acteurs du secteur immobilier et à Foncière des Murs de poursuivre sa stratégie développement durable et de contribuer à la formation des jeunes talents.

9.3.2.2.2. Nuit blanche

Foncière des Régions réitère sa volonté d'accompagner la vie culturelle et économique locale de Metz en apportant son soutien à la 5^{ème} édition de la Nuit Blanche de Metz. Ce partenariat pérenne avec la ville de Metz s'inscrit dans la politique de mécénat de Foncière des Régions, qui vise entre autres, à faciliter l'accès à l'architecture et l'urbanisme au plus grand nombre.

9.3.2.2.3. Passerelle

Depuis cinq ans, Foncière des Régions participe au dispositif « Lycée expérimental », initié par Sciences Po en 2005, qui vise à mettre en relation l'entreprise et l'école, et plus spécialement des classes de ZEP. Dans le cadre de cette démarche, intitulée Passerelle, Foncière des Régions accompagne deux lycées : le Lycée Louise Michel à Bobigny (93) et le Lycée Blaise Pascal à Forbach (57). Les résultats de ces établissements sont d'ailleurs très encourageants : au lycée Louise Michel, les taux de réussite au baccalauréat 2010 étaient supérieurs de 10 points aux taux attendus en référence nationale. Cette dynamique se maintient en 2011 avec un écart favorable de 12 points.

50 collaborateurs de Foncière des Régions se sont mobilisés pour des interventions dans les deux lycées.

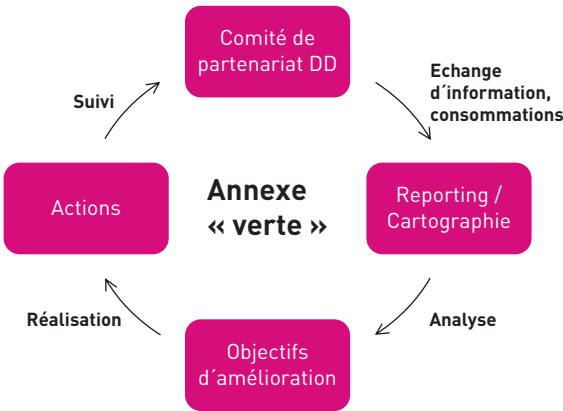
9.3.3. Partenariats avec les locataires et annexes vertes

Foncière des Murs développe des solutions immobilières adaptées à chaque locataire, grâce à son expertise immobilière, financière et technique, et à sa logique de partenariat avec les Grands Comptes. Des réunions centrées sur l'énergie et l'environnement ont été organisées dès 2010, donnant naissance à des Comités de partenariat développement durables (CP-DD) d'abord axés sur les enseignements tirés de la cartographie du parc avant de s'ouvrir à d'autres sujets. Profitant de cette dynamique, les CP-DD ont favorisé la signature d'annexes environnementales dès 2010, faisant de Foncière des Régions et de ses locataires des pionniers en ce domaine.

Instaurée par le décret du 31 décembre 2011 pour les baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou de commerce, l'annexe environnementale a été déployée rapidement sur le

parc. Au 31 décembre 2012, sur l'ensemble du parc en exploitation 91 % des baux de Foncière des Murs concernés par cette mesure bénéficient d'une annexe verte.

Pour Foncière des Murs, l'annexe environnementale constitue un cadre d'échange d'informations, a minima une fois par an, et un outil qui favorise le dialogue et la prise en compte des attentes respectives.



Comprendre la vision des locataires

Les locataires de Foncière des Murs possèdent des stratégies immobilières et des attentes de moyen et long termes qu'ils doivent coordonner avec des contraintes (techniques, réglementaires, sociales) de court terme ; ils pensent l'immeuble de demain en termes de valeur d'usage. Foncière des Murs cherche à intégrer ces contraintes (évolution des marchés et des goûts de leurs clients, etc.) tout en défendant un modèle économique durable et efficace. C'est à travers le dialogue que ces objectifs complémentaires parviennent à trouver des solutions pour l'avenir, à co-crée les solutions immobilières de demain

9.3.4. Une politique achats responsables mieux ciblée

Foncière des Murs prend en charge certaines campagnes de modernisation d'actifs, pilotées par les services techniques de ses locataires, et suivies par ses propres équipes ; pour des raisons juridiques, Foncière des Murs ne donne pas d'instructions directes à ces fournisseurs, de sorte que la politique achats responsables n'a pu être déployée dans l'immédiat.

En revanche, Foncière des Murs bénéficie des évaluations réalisées au titre des fournisseurs communs à l'échelle du Groupe : producteurs d'énergie, de prestataires ou de conseils (notaires, commercialisateurs, fournitures de bureaux...).

Début 2012, 10 fournisseurs ont fait l'objet d'un audit par un tiers, via un processus d'interviews, soit 6 « audits de conformité » permettant notamment un approfondissement des éléments de réponse et une validation des réponses et de la notation, ainsi que 4 « audits de progrès » pour soutenir des fournisseurs moins avancés en identifiant les points de blocage

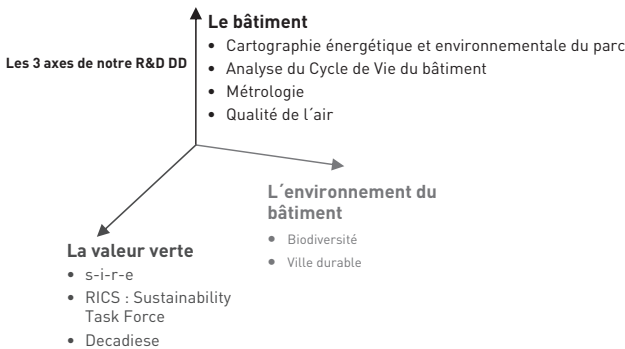
éventuels et des pistes d'amélioration. Un nouvel audit sera réalisé au 1^{er} trimestre 2013 avec 10 nouveaux fournisseurs.

En cas de sous-traitance, le fournisseur reste garant notamment de la bonne exécution de ses engagements RSE à l'égard de Foncière des Murs. Foncière des Murs se réserve toutefois la possibilité d'agréer les éventuels sous-traitants sur la base d'un dossier détaillant notamment les conditions de paiement et leurs compétences.

Fin 2012, un module a été mis au point par les services informatiques Groupe, permettant d'automatiser la sollicitation des fournisseurs.

9.3.5. Contribuer à l'innovation dans l'immobilier

De façon pérenne, la Recherche & Développement de Foncière des Régions s'articule autour de trois axes structurants.



9.3.5.1. Valeur verte

Des réflexions ont été engagées, via des groupes de travail en France et en Europe (SB Alliance, RICS, s-i-r-e), mais aussi chez Foncière des Régions, cherchant à caractériser la valeur verte, c'est-à-dire la plus-value pouvant être attribuée au caractère « vert » d'un immeuble.

Le retour sur investissement des travaux pour économies d'énergie ne permet pas toujours d'équilibrer des dépenses ; c'est l'ensemble des performances environnementales qui est facteur de plus-value verte. Les études réalisées par Foncière des Régions en lien avec AOS Studley ont permis de mesurer la part de plus en plus significative des critères sociaux et sociétaux dans les choix d'implantation des preneurs ; transports, accessibilité, services, emplois locaux... Foncière des Régions s'attache à quantifier ces externalités positives dans le cadre de ses travaux de recherche au sein du groupe de travail Décadièse.

9.3.5.2. Mieux évaluer la performance d'un bâtiment : avec le CSTB, un partenariat scientifique porteur d'innovations

De nombreux travaux ont été réalisés en partenariat entre Foncière des Murs et les services du CSTB, toujours portés par une dimension recherche forte, qui s'insère dans les priorités scientifiques et techniques du CSTB et par une

volonté partagée d'approche globale de la performance du bâtiment et de la ville durables.

Ce partenariat a été initié en 2009, avec la mise en place d'une cartographie énergétique et environnementale des portefeuilles. Enrichie chaque année, cette étude a notamment permis au CSTB d'élaborer une méthode scientifique de correction climatique été-hiver applicable aux données agrégées au niveau d'un parc, afin de rendre comparables les consommations énergétiques d'une année sur l'autre.

Outre des travaux d'analyse du cycle de vie du bâtiment, réalisés avec l'équipe du CSTB qui a mis au point le logiciel d'ACV Elodie, ou encore des projets engagés autour de la métrologie, Foncière des Murs participe au projet européen Officair, sur la qualité de l'air dans les bureaux, coordonné en France par le CSTB.

9.3.5.2.1. ACV

Signataire de la Charte HQE Performance, Foncière des Murs a, depuis plus de deux ans, engagé la réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV) sur ses opérations de développement, afin de mieux cerner l'empreinte environnementale globale des projets.

9.3.5.2.2. Qualité de l'air

Bien qu'elle soit largement prise en compte depuis plusieurs années dans les réalisations de Foncière des Murs, la qualité de l'air constitue encore un sujet émergent. Foncière des Murs participe à l'étude européenne Officair, au titre de ses propres bureaux de l'avenue Kléber à Paris, (cf. chapitre 9.2.6.2.5.). Cette étude contribuera à éclairer les réglementations européennes à venir. En outre, cette étude va permettre :

- la construction d'une base de données européenne documentant la qualité de l'air intérieur mesurée dans les immeubles de bureaux ;
- l'amélioration des connaissances, en termes de systèmes, matériaux et équipements en place, de pollution de l'air intérieur et des effets de celle-ci sur la santé et le confort des salariés ;
- l'élaboration d'un modèle prédictif de la pollution dans les immeubles de bureaux ;
- l'évaluation des expositions et des risques sanitaires et l'élaboration de recommandations pour les futures politiques publiques.

9.3.5.2.3. Des nouveaux outils au service des politiques travaux et arbitrage

La cartographie innovante déployée avec le CSTB depuis 2009 s'attache à mieux connaître le parc via une grille de lecture partagée sur l'ensemble des activités. Pour Foncière des Murs, l'enjeu du développement durable n'est pas

seulement énergétique, de sorte que le suivi prend en compte une vingtaine d'indicateurs, répartis en cinq catégories : performances énergétique-CO2-eau ; confort ; enveloppe ; systèmes-installations ; environnement. Une note est attribuée pour chaque catégorie avec une note de synthèse globale.

A partir de la modélisation des immeubles cartographiés, des analyses de sensibilité ont été réalisées sur les différents types de travaux susceptibles d'améliorer la performance des bâtiments (isolation toiture, façade extérieure, extérieure, planchers bas, rénovation de chaufferie, remplacement des fenêtres en faveur de châssis double vitrages,...).

Un outil dédié a été développé par le CSTB et mis à disposition des équipes. Il constitue un véritable outil d'aide à la décision pour les asset managers et les responsables techniques, dans le cadre des politiques de travaux et d'arbitrage.

9.3.5.2.4. Métrologie

Après avoir rédigé un cahier des charges permettant de simplifier les démarches de choix des installations de GTB (Gestion technique du bâtiment), Foncière des Régions a systématisé le recours à ce type d'équipement sur les sites neufs, mais aussi dans le cadre des opérations de rénovation.

Cet outil de pilotage des installations techniques (chauffage, climatisation,...) est conçu pour optimiser l'exploitation des sites, limiter et suivre les consommations d'énergie et d'eau. Il offre un reporting précis pour les échanges avec entre le preneur et les property et facility managers, mais aussi pour le reporting groupe.

Dans le même temps, Foncière des Régions travaille en collaboration avec le CSTB, et deux de ses Grands Comptes, à la définition d'une solution originale et financièrement plus accessible pour des immeubles existants.

9.3.5.3. Approfondir la connaissance sur la biodiversité

Le groupe participe à la réalisation d'une étude consacrée à la biodiversité dans les espaces verts et les jardins d'entreprise en Ile-de-France, en lien notamment avec le Muséum National d'Histoire Naturelle et le Centre national de la recherche scientifique (CNRS).

Engagée en 2012 pour une durée de trois années, cette étude concerne des espaces verts mis à disposition dans le cadre de partenariats avec des locataires, signataires d'annexes vertes.

Des enquêtes auprès des occupants des immeubles (bureaux, hôtels, restaurants) permettent d'analyser leurs besoins et leurs attentes vis-à-vis des espaces verts, voire de découvrir comment ceux-ci sont perçus par leurs clients, en termes de confort, d'image, de notoriété, etc. Au-delà du diagnostic, et afin de structurer sa démarche, dans la

conception et la gestion de ses jardins d'entreprise, Foncière des Régions s'est dotée d'une stratégie biodiversité (cf. chap. 9.2.7.2.).

9.4 RESSOURCES HUMAINES

Foncière des Murs fait partie intégrante de l'Unité Economique et Sociale (U.E.S.) Foncière des Régions et est pleinement intégrée à la politique Ressources Humaines mise en œuvre par le groupe.

9.4.1 Une gestion des ressources Humaines en réponse à la stratégie du groupe

Dans un contexte difficile de crise économique et financière, Foncière des Régions a poursuivi en 2012 l'adaptation de ses effectifs et sa gestion des ressources humaines à l'évolution de l'environnement et de son patrimoine, aux évolutions stratégiques du secteur et aux transformations progressives des métiers. Dans le même temps, la société s'est attachée à identifier et prioriser des objectifs pour optimiser la gestion de son premier capital, le capital humain, en maintenant une forte ambition en termes de développement des compétences. Les axes majeurs retenus en termes de développement des compétences ont été :

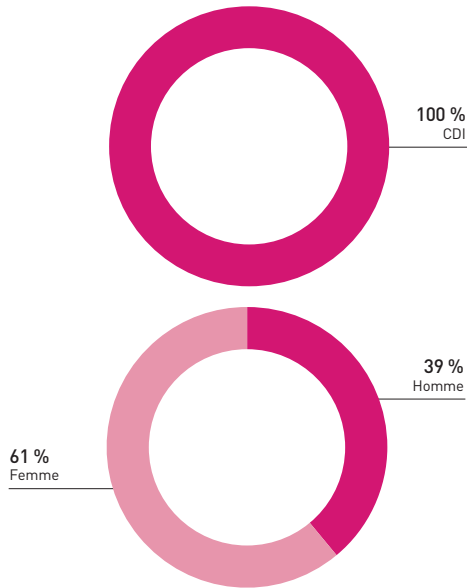
- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous niveaux ;
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec la performance et les réalisations ;
- un management transparent, courageux, et en proximité des équipes ;
- un climat social respectueux et constructif.

Chaque axe a fait l'objet d'une définition de plan d'actions et d'un suivi en comité RH mensuel.

Dans ce contexte, le maintien de l'emploi reste un enjeu majeur pour le groupe Foncière des Régions. La mobilité ainsi que les accompagnements formation correspondants constituent un levier majeur de professionnalisation et d'adaptation des équipes aux évolutions du patrimoine. Tout poste à pourvoir est d'abord ouvert à la mobilité interne avant d'envisager un pourvoi par recrutement externe (Accord GPEC du 21 octobre 2009).

Avec un effectif de 13 salariés, Foncière des Murs représente 4,5 % de l'effectif total de l'UES.

Répartition des effectifs Foncière des Murs par sexe et par type de contrat



L'ensemble des données qui suivent correspondent à l'UES Foncière des Régions.

9.4.2 Assurer le Développement des Compétences et la Formation

9.4.2.1 Garantir une gestion des carrières dynamique

L'entretien annuel de chaque salarié avec son manager et les différents entretiens RH conduits par la Direction des Ressources Humaines sont au cœur du dispositif de gestion de carrière de Foncière des Régions.

En 2012, 96 % des salariés ont pu effectuer un entretien annuel avec leur manager. Cet entretien, au-delà du bilan des réalisations et des objectifs de l'année à venir, est l'occasion aussi de faire un bilan des compétences développées et restant à développer dans le poste ou dans la perspective d'un projet professionnel à conduire. En 2012, l'entretien a aussi été l'occasion d'un échange sur l'organisation du travail dans le poste telle que ressentie par le salarié et le manager et de définir, le cas échéant, des plans d'actions en matière d'accès à l'information, de réunions, de charge de travail ou encore d'adaptation du périmètre de responsabilités.

Au-delà des entretiens annuels avec le manager, la fonction Ressources Humaines du Groupe reste très en proximité des équipes avec des entretiens RH proposés aux salariés à différentes occasions : entretien de bilan de fin de période d'essai, entretien post-mobilité, entretien senior, entretien de retour d'une longue absence telle qu'un congé maternité, rapport d'étonnement quelques mois après l'arrivée, ... A noter : 100 % des demandes de DIF (Droit individuel à la formation) ont été acceptées en 2012.

9.4.2.2 Renforcer une politique de formation ambitieuse

En 2012, Foncière des Régions a consolidé et enrichi sa politique de formation.

Elle s'est attachée, par exemple, à redéployer des formations Langues avec des modalités adaptées (formations animées en petits-groupes homogènes en termes de niveau et de métier). Les formations aux outils bureautiques ont aussi été revues et déployées dans une dynamique modulaire et collective, permettant d'adapter les contenus aux besoins précis des salariés.

Ces avancées ont permis de mieux répondre aux demandes spécifiques de formations intra-groupe formulées par les équipes métiers. Ainsi, des formations spécifiques ont pu être mises en œuvre sur des sujets variés : plate-forme de gestion des diagnostics immobiliers, pathologies de l'immeuble, communication écrite et orale, veille juridique immobilier.

Le nombre d'heures de formation par salarié a fortement progressé pour atteindre en moyenne 20,7 heures en 2012.

Innovation 2012 : la Training Week

Ce dispositif innovant a été mis en œuvre en 2012 au sein de Foncière des Régions. Plus qu'une « simple » formation interne, la Training Week constitue un élément de valorisation et de partage des expertises et talents internes de l'entreprise. Son principal objectif est de répondre aux besoins formulés dans les Entretiens Annuel d'Évaluation et de Développement (EAED). Pour les animateurs internes de ces modules, la Training Week permet de faire connaître leur métier et de prendre le temps de répondre aux questions que se posent les collaborateurs au quotidien. Sur une semaine, 15 modules de formation ont été animés par 26 animateurs internes. Ces modules de formation ont été suivis par 151 salariés.

9.4.2.3 Attirer et fidéliser les talents dans chacun de nos métiers

Les recrutements conduits en 2012 ont été orientés, à la fois, vers des profils expérimentés qui ont permis de renforcer la compétence collective de nos cœurs de métier (asset management, financement immobilier, développement de projets immobiliers,...), mais aussi, vers des profils juniors dans une perspective long terme d'évolutions possibles au sein du groupe.

Un parcours d'intégration a par ailleurs été mis en place et adapté à chaque profil afin d'assurer un accueil efficace au sein du groupe (participation aux réunions d'équipe en transverse, rencontres de managers, participations à des événements groupe etc.).

Une nouvelle dynamique a été donnée aux dispositifs de développement des potentiels Foncière des Régions, avec le lancement de deux cursus : Campus pour les futurs managers et Université pour les futurs dirigeants. Pour les deux dispositifs, l'ingénierie de formation a été co-construite avec des organismes de formation partenaires pour garantir

la mise en œuvre de principes pédagogiques innovants (mise en situation et jeux de rôles, alternances pédagogiques, études de cas pratiques,...). Les parcours allient modules métier et management, et intègrent aussi un voyage d'études destiné à renforcer l'appropriation des enseignements dispensés pendant le cursus, tout en incitant les participants à changer de point de vue.

9.4.3 Favoriser la diversité et l'égalité

9.4.3.1 Sensibiliser largement sur la lutte contre les discriminations

L'accord Diversité Égalité du 21 décembre 2011 a été déployé en 2012. En matière de lutte contre les discriminations, Foncière des Régions a retenu le champ des discriminations prosrites par la loi, à savoir : l'âge, le sexe, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, le patronyme, les opinions politiques, les convictions religieuses, les activités syndicales. Les mesures prévues en matière de non-discrimination à l'embauche et dans la gestion de carrières étant déjà en place, l'accord a été l'occasion de sensibiliser les équipes RH et les représentants du personnel, dans un premier temps, puis, l'ensemble des salariés, dans le cadre des ateliers de la *Training Week*.

9.4.3.2 Concrétiser le plan d'actions en faveur de l'égalité professionnelle

De cet accord a découlé un plan d'actions volontariste en matière d'égalité des rémunérations. Une large étude des rémunérations par métier et par classification a été conduite en 2012 sur l'ensemble des salariés. Elle a permis d'identifier des cas individuels se situant en dessous de 10 % de la médiane du métier. La revue des rémunérations de fin d'année 2012 a été l'occasion de présenter aux managers les situations de ces salariés ainsi identifiés, pour recueillir des explications factuelles et objectives de leur positionnement (expérience antérieure, réalisations et performance effective etc. Dans le cas où le positionnement en dessous de 10 % de la médiane de la population de référence n'était pas complètement justifié, un plan de rattrapage systématique a été mis en œuvre de manière à corriger intégralement le positionnement. La proportion de femmes représentait 53 % des personnes identifiées en dessous de 10 % de la médiane de leur population de référence (en cohérence avec la parité de l'effectif) et 60 % des personnes ayant fait l'objet d'un plan de rattrapage, démontrant ainsi l'efficacité des dispositifs mis en place depuis de nombreuses années dans le groupe en matière de prévention de toute discrimination liée au sexe.

9.4.3.3 Partager les performances de l'entreprise

9.4.3.3.1 Politique salariale

Définie comme stratégique par le groupe en 2012, la politique de rémunération a évolué cette année pour mieux intégrer la notion de performance individuelle, notamment au niveau des parts variables. Un travail a été conduit par la DRH auprès des managers pour mieux corréler le niveau de cette part variable aux objectifs métiers et au niveau de réalisation atteint et décrit dans 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.

9.4.3.3.2 Actionnariat salarié

Au-delà de la dimension individuelle, Foncière des Régions a aussi procédé en 2012 à une attribution démocratique d'actions gratuites à l'ensemble du personnel, à titre exceptionnel. Il s'agit d'inscrire l'ensemble des salariés dans une dynamique de partage des performances réalisées en 2012. Le choix du dispositif d'actionnariat salarié vise aussi à associer sur le long terme les salariés aux résultats du groupe.

9.4.3.3.3 Intéressement, participation et épargne salariale

Les dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont continué à être déployés au sein du groupe dans le cadre des accords Participation et Intéressement de 2010. Au titre de l'année 2011, un intéressement moyen de 10,17 % du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires mi-2012. 80 % des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Epargne Groupe.

9.4.4 Garantir un dialogue social et un cadre de travail de qualité

9.4.4.1 Placer la négociation collective au centre des évolutions

Au-delà des réunions mensuelles ordinaires du Comité d'Entreprise, quatre réunions extraordinaires ont été organisées pour procéder dans les meilleures conditions aux informations et/ou aux consultations organisées sur les projets structurants du Groupe. Le dialogue social a aussi été marqué par un travail important au sein des commissions en 2012 : commission GPEC (Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences) et emploi des seniors, commission Égalité Professionnelle, commission Intéressement, notamment pour faire un bilan des déploiements des accords associés et proposer le cas échéant des évolutions.

9.4.4.2 Prévenir le stress au travail et organiser la remontée d'éventuels dysfonctionnements

La Commission de Lutte et de Prévention contre le Stress a permis de mettre en lumière quelques situations nécessitant des évolutions en termes d'organisation, d'outils et de gestion de la charge de travail, donnant chaque fois lieu à un plan d'actions permettant d'améliorer le confort de travail.

En parallèle, il a été décidé de mettre en œuvre, à l'occasion des entretiens annuels d'évaluation, une nouvelle rubrique portant sur l'organisation du travail et les éventuelles problématiques liées à la charge de travail pour permettre un échange formel entre salarié et manager sur ce sujet.

9.4.4.3 Revisiter le suivi de l'absentéisme

Un travail d'analyse précis a été entrepris sur l'absentéisme en 2012, compte tenu de son évolution à la hausse durant l'exercice précédent. Il a permis d'appréhender plus précisément, au travers d'une définition intégrant les absences maladie, les absences non-rémunérées et les absences liées à un accident de trajet ou de travail. Au total, sur le périmètre du groupe ces absences ont représenté 1 492 jours ouvrés, contre 1 980 jours en 2011. Rapportées au nombre de jours ouvrés qui auraient dû être théoriquement travaillés (en lien avec l'effectif moyen), le taux d'absentéisme de Foncière des Régions est de 2,4 % en 2012, contre 2,8 % par rapport à 2011.

9.4.4.4 Concilier vie personnelle et vie professionnelle

La conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle constitue l'un des axes retenus dans le cadre de l'Accord Diversité Egalité. Les actions mises en œuvre en 2012 ont concerné en premier lieu l'aménagement du temps de travail (temps partiel par exemple), ainsi que le retour post-absence longue durée. Sur ce dernier point, la Direction des Ressources Humaines a mis en place des entretiens permettant d'informer les salariés des changements survenus pendant leur absence, mais aussi de faire un point sur les missions et le retour au poste, l'aménagement du temps de travail à prévoir, le plan de formation à reprendre ou toute autre question facilitant le retour au sein du groupe.

9.4.5 Sensibiliser les collaborateurs au développement durable, informer pour mobiliser

9.4.5.1 Bilan des émissions de CO₂

Cette étude, réalisée en 2011 suivant les préconisations du GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol), prend en compte les consommations générées par :

- les quatre bâtiments occupés en 2011 par les salariés de l'UES (Unité Économique et Sociale) de Foncière des Régions à Paris et Metz, (soit 90 % des effectifs) ;

- les transports professionnels et domicile-travail des salariés du groupe.

En intégrant ces différentes sources, les émissions de CO₂ de Foncière des Régions s'élèvent en moyenne à :

Moyenne : 2,75 teqCO₂ par salarié

Les premiers chiffres de comparaison émanant d'organismes français officiels font état d'une moyenne de 2,8 tonnes équivalent CO₂ par salarié.

Selon le GHG Protocol, le calcul des émissions de gaz à effet de serre est réparti selon les trois périmètres d'émissions suivants :

- Scope 1 – émissions directes : il s'agit d'émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles contrôlée par l'entreprise. Pour Foncière des Régions, cela correspond essentiellement à la consommation de gaz naturel et représente 41 teqCO₂ par an ;
- Scope 2 – émissions indirectes : elles regroupent les émissions liées à l'achat et à la production d'électricité. Pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de froid et de chaleur, avec un total de 140 teqCO₂ par 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, qui s'élèvent à 534 teqCO₂ par an. Cela représente assez logiquement la part la plus importante.

Foncière des Régions s'est donnée l'ambition d'améliorer significativement sa performance carbone sur les prochains exercices en intensifiant les actions déjà engagées. L'année 2013 devrait bénéficier de l'exploitation du nouveau siège de Metz livré fin 2012.

9.4.5.2 Les actions réalisées au quotidien

9.4.5.2.1 Éco-gestes dans ses locaux

Dans une logique d'exemplarité, Foncière des Régions mène un plan d'actions ambitieux pour valoriser un comportement éco-responsable des collaborateurs du groupe : remplacement d'anciens équipements techniques par des appareils plus efficaces, collecte et recyclage des papiers et cartons (soit 76 % des déchets de bureaux), optimisation des livraisons de fournitures, système d'économies d'eau et d'éclairage, etc.

Tous les éco-gestes déployés par Foncière des Régions font l'objet d'une distribution de flyers, chaque mois, pour partager la dynamique avec l'ensemble des salariés.

9.4.5.2.2 Relayer en interne les thématiques responsables

Chaque mois, une conférence, ou « Green Meeting », est organisée pour les collaborateurs de Foncière des Régions avec la présence d’un expert sur un sujet de développement durable. Le Comité de Direction est également sensibilisé avec des interventions d’experts reconnus.

Des articles en lien avec le développement durable sont publiés régulièrement sur l’intranet. Cela permet de faire partager les valeurs du groupe et ses réussites. Foncière des Régions profite également de la Semaine du développement durable pour renforcer ses opérations de sensibilisation.

9.4.5.2.3 Politique de déplacement

Consciente que le poste « déplacements domicile-travail » représente un levier de réduction d’émission de CO₂, Foncière des Régions encourage l’utilisation des transports en commun en prenant en charge 50 % de leurs abonnements. Pour les déplacements professionnels, la politique transport de Foncière des Régions a favorisé le recours au train au détriment de l’avion sur les trajets de moins de 3 heures de train : Paris-Metz, Paris-Marseille, Paris-Londres, etc.

Pour compléter cette politique, Foncière des Régions a souscrit au service d’auto-partage de voitures électriques « Autolib ».

9.4.5.2.4 Implémentation des solutions Green IT

Foncière des Régions s’inscrit résolument dans une dynamique vertueuse en matière de Green IT.

A l’occasion de l’installation dans son nouveau siège messin, Foncière des Régions a mis en place un tout nouveau data center. Les technologies les plus récentes ont été utilisées concernant la gestion de la climatisation et de l’énergie électrique.

Ces nouvelles technologies, pilotées au plus près des équipements actifs, doivent permettre une réduction sensible des consommations. Par ailleurs, l’élargissement de l’utilisation des solutions en mode « cloud computing », ainsi que la généralisation des techniques de virtualisation confirme la volonté de Foncière des Régions sur ce thème.

Foncière des Régions s’engage à réduire sa consommation de papier

Pour renforcer sa politique volontariste de maîtrise et de réduction des impressions et des consommations papier, l’année 2013 a été décrétée « année du papier » chez Foncière des Régions avec l’objectif ambitieux de réduire de 20 % les impressions sur l’année. Cette année sera aussi marquée par des actions de sensibilisation et la rédaction d’une Charte papier encadrant les achats et les pratiques des imprimeurs.

9.5 GOUVERNANCE : OUVERTURE TRANSPARENCE ET EXEMPLARITE

Le conseil de surveillance du 18 février 2009 a adopté le code de gouvernement d’entreprise des sociétés cotées publié par l’AFEP MEDEF comme référentiel en matière de gouvernance.

9.5.1 Composition et fonctionnement du Conseil de surveillance et de ses Comités

Le tableau suivant présente de manière synthétique quelques-unes des bonnes pratiques de gouvernance mises en œuvre par la société au regard des préconisations formulées par le Code AFEP-MEDEF et la plupart des conseils :

Thèmes	Conseil d’administration	Comité d’Investissements	Comité d’Audit
Membres indépendants/total	2/12 (17 %)	1/5 (20 %)	1/3 (33 %)
Durée des mandats	3 ans	N/A	N/A
Part des femmes	17 % au 31/12/2012	20 %	66,66 %
Âge moyen des membres	52 ans		
Évaluation du fonctionnement	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Nombre de réunions 2012	5	2	2
Taux de présence 2012	78 %	100 %	100 %

La composition du Conseil de surveillance et des Comités est détaillée en partie 2 Contrôle de la Société de ce Document de Référence, et la liste des mandats détenus par chaque membre du Conseil de surveillance figure en partie 1 Rapport de Gestion §8.4.3.

9.5.1.1 Indépendance et parité du Conseil

Le Conseil de surveillance analyse chaque année la qualité d'indépendance des administrateurs en place. 17 % des membres du Conseil de surveillance ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil dans sa séance en date du 8 février 2013. Pour mener cette analyse, le Conseil a retenu les critères fixés par le Code AFEP-MEDEF, lequel exige notamment que, pour être qualifié d'indépendant, un administrateur n'entretienne 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.

La part de membres indépendants au sein du Conseil de FDM, se justifie par la structure actuelle de l'actionnariat, avec un actionnaire principal détenant près de 30 % du capital de la société et plusieurs actionnaires institutionnels qui sont 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. En conséquence, cela justifie une représentation de chacun de ces actionnaires au sein du Conseil.

Le pourcentage de femmes siégeant au Conseil est de 17 % au 31 décembre 2012.

Foncière des Murs ne se conformant pas encore entièrement aux recommandations Afep-Medef, une réflexion est actuellement menée et la Société s'est fixé pour objectif de parvenir rapidement à un meilleur équilibre, en veillant à se conformer aux futures échéances et ce au plus tard lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2013.

En rémunération de leur activité au Conseil, les membres du Conseil de surveillance reçoivent des jetons de présence dont le montant est fixé par le Conseil de surveillance sur la base d'une enveloppe globale approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires. Ces jetons de présence comprennent, outre un élément fixe, une partie variable liée

à la participation effective aux réunions et donc l'assiduité aux travaux du Conseil.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit un dispositif visant à prévenir la survenance de conflits d'Intérêts à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité d'Investissements.

9.5.1.2 Un Conseil de surveillance efficace

Le conseil de surveillance consacre une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement. Début 2013, les membres du Conseil ont procédé à l'évaluation 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 au cours de l'année 2012. Les premiers résultats de cette évaluation, présentés au Conseil du 8 février 2013 font notamment ressortir, (i) s'agissant de l'efficacité du Conseil de surveillance, une appréciation jugée très bonne à 100 %, et (ii) s'agissant de sa composition, de son fonctionnement et de la qualité de l'information dont ils disposent, une appréciation unanimement jugée bonne à très bonne.

9.5.1.3 Un conseil de surveillance impliqué dans les sujets RSE

Conscient des enjeux que représente le développement durable pour Foncière des Murs, le Conseil est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société.

9.5.2 Assemblées générales

Les dispositions légales permettent aux actionnaires de déposer des projets de résolution et, pour les Assemblées tenues depuis le 1^{er} janvier 2011, des points de discussion non liés à un projet de résolution inscrit à l'ordre du jour.

La société encourage la participation des actionnaires aux Assemblées Générales et met à l'ordre du jour toute demande conformément à la loi.

Les résultats de l'Assemblée tenue en 2012 figurent dans le tableau ci-dessous :

Exercice 2012	Assemblée générale mixte du 04/04/2012	
	À titre ordinaire	À titre extraordinaire
Nombre d'actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	78	78
Nombre d'actions exprimant un vote	52 494 407	52 494 407
Taux de participation	93,01 %	
Taux d'approbation des résolutions	99,65 %	

Les points majeurs soumis au vote des actionnaires ont généralement trait à l'approbation des comptes de la société, à l'affectation du résultat et à la distribution des dividendes à tous les actionnaires, aux décisions relatives à la nomination et au renouvellement des membres du Conseil de Surveillance ainsi qu'à l'approbation des conventions réglementées.

Il n'y a pas eu des questions majeures des actionnaires en Assemblée Générale en 2012 sur les performances environnementales et sociales.

9.5.3 Pilotage des risques, une cartographie renouvelée en 2012

Foncière des Murs a procédé en 2012 à l'actualisation de sa 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 2007 et 2009 : 19 types de risques ont été identifiés et cinq d'entre eux ont été sélectionnés pour faire l'objet de plans d'actions spécifiques mis en place suite à la cartographie. Foncière des Régions a notamment revu dans sa cartographie les risques liés à l'environnement, à la politique sociale et sociétale du groupe.

Les risques sont présentés à la direction et aux membres du comité d'audit. Le management des risques est géré par la Direction « Audit et Contrôle Interne ».

9.5.4 Pour des comportements responsables au sein de l'entreprise

Le groupe est signataire de la Charte de la Diversité et, au niveau international, membre du Pacte Mondial (*Global Compact*) depuis octobre 2011. Initié par l'Organisation des Nations Unies (ONU) et signé de façon volontaire par les entreprises, ce Pacte recouvre 10 principes universels relatifs aux droits de l'Homme, aux normes du travail, à l'environnement et à la corruption. Foncière des Régions intègre ces principes à sa stratégie, 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 2012, Foncière des Régions a réalisé sa première "*Communication On Progress*" disponible sur le site internet du groupe : <http://www.foncieredesregions.fr/Responsabilite/Politique-RSE> et sur le site du Global Compact <http://www.unglobalcompact.org/COPs/detail/18637>.

UNE CHARTE ÉTHIQUE POUR UNE RESPONSABILITÉ AFFIRMÉE

Véritable document de référence en matière d'éthique, la charte éthique Foncière des Régions mise en place en 2011, dans le cadre de sa démarche éthique et conformité, s'adresse à tous les collaborateurs de la société et de ses filiales. Elle est consultable sur le site internet de Foncière des Régions (www.foncieredesregions.fr).

Elle définit les principes éthiques que tout collaborateur de Foncière des Régions se doit de mettre en œuvre dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. La charte éthique décrit la gouvernance de l'éthique, telle que mise en œuvre dans les différents métiers du groupe. Les quelques principes fondamentaux énoncés par cette charte sont :

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

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assure que la Charte Éthique est diffusée dans le groupe auprès de l'ensemble des salariés. Lors de l'arrivée de nouveaux collaborateurs chez Foncière des Régions, des entretiens individuels avec la Direction l'Audit et du Contrôle Interne permettent de prendre connaissance de cette Charte. En outre, des formations, appelées "matinales du Process" sont déployées auprès des salariés sur les procédures, au cours desquelles un rappel sur les grands principes de la Charte Éthique et sur le rôle du déontologue est effectué.

Ce déontologue a été désigné en la personne du Secrétaire Général, qui 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. A ce titre, il a été sollicité une dizaine de fois en 2012, principalement par des collaborateurs souhaitant connaître sa position sur leur participation à des invitations reçues de la part de partenaires du groupe, et sur une relation à titre personnel avec un partenaire du Groupe.

9.5.4.1 Fraude et corruption

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

Au regard des constats issus de l'actualisation de la cartographie des risques réalisée en 2012, le Comité de Direction a estimé que, compte tenu de son activité et de son

organisation, le risque de fraude et de corruption était maîtrisé. Les opérations jugées sensibles, telles que les ventes d'immeubles ou de sociétés, les grands travaux de construction ou rénovation, ou encore les appels d'offres, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires, qui font l'objet d'un suivi régulier. Par ailleurs, la séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque de fraude.

Depuis 2011, la société a également mis en place une action de sensibilisation des salariés en charge des transactions au risque de fraude lors des matinales du process.

9.5.4.2 Concurrence loyale

Foncière des Régions, de par 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'offre doivent être effectués.

Les salariés concernés ont été sensibilisés à ce risque lors des "Matinales du Process". Les grands principes de contrôle et de validation ont été rappelés, avec notamment l'obligation de mettre en place des procédures d'appel d'offre 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 ou trois consultations d'entreprises doivent être effectuées avant de retenir la mieux disant. 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'offre, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence possible.

9.5.4.2.1 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, 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 du Contrôle Interne est désigné Responsable « LAB/LFT ». Deux Correspondants et Déclarants Tracfin (la Directrice Juridique groupe et le Responsable Juridique Vie des sociétés) ont été nommés respectivement fin 2010 et début 2012.

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 collaborateurs Asset Managers ont eu lieu en 2012.

9.5.4.2.2 Association ou adhésion à des organisations nationales ou internationales

Foncière des Régions n'exerce pas d'action de lobbying direct. En revanche, elle contribue à la politique publique du bâtiment par un engagement fort au sein des groupes de travail du "Plan Bâtiment Grenelle" devenue en 2012 "Plan Bâtiment Durable", et d'associations ayant un rôle moteur dans la prise en compte de l'environnement et de la RSE.

Membre des commissions développement durable de l'EPRA, et de la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) dont Christophe Kullmann est Président depuis novembre 2011, Foncière des Régions est également adhérente de l'Association HQE et signataire de la Charte d'engagement « HQE Performance ». Enfin, via son activité logistique, elle est membre de l'Afilog.

Foncière des Régions est membre fondateur de SB Alliance et de France GBC, sous l'égide de laquelle elle a contribué à la rédaction du "Guide de Reporting RSE – article 225 Construction Immobilier", qui offre des pistes en faveur d'une plus grande transparence et d'une meilleure comparabilité des publications annuelles des foncières et des promoteurs.

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

9.6 MESURER LA PERFORMANCE

9.6.1 Une méthodologie claire et transparente

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 : GRI 3.1 et son supplément sectoriel CRESS (*Construction and Real Estate Sector Supplement*, les *Best Practices Recommendations on Sustainability reporting* de l'EPRA ou encore des études annuelles : *Carbon Disclosure Project* (CDP), *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB).

L'ensemble du reporting environnemental et social répond aux dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE ainsi qu'aux suggestions contenues dans le guide de reporting de France GBC. La période de reporting des données environnementale et sociales correspond à l'année civile.

9.6.1.1 Vérification externe par un tiers indépendant et GRI B+

Dans le respect des dispositions de l'article 225 de la Grenelle 2, le reporting RSE a fait cette année l'objet d'une vérification par un tiers externe indépendant (Ernst & Young), visant à contrôler la fiabilité du reporting et l'atteinte du niveau B+ du référentiel GRI 3.1.

Application du cadre GRI	C	C+	B	B+	A	A+
Autodéclaration			✓			
Avis externe Ernst & Young				✓		

Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales

A l'attention de la direction générale,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant de la société Foncière des Murs, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code du commerce. Nous avons également vérifié que le rapport de gestion répondait aux exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1.

Responsabilité de la direction

Il appartient au conseil de surveillance d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément aux référentiels utilisés (le « Référentiel ») par Foncière des Murs, et dont un résumé figure au chapitre « 9.6. Mesurer la performance » du présent Document de Référence (la « Note méthodologique »).

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 la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations 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 et du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (Rapport d'assurance modérée).

9.6.1.1.1 Attestation de présence

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes professionnelles applicables en France⁽¹⁾:

- nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code du commerce ;
- nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société Foncière des Murs 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 Code de commerce, avec les limites précisées dans la Note méthodologique ;
- en cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

9.6.1.1.2 Rapport d'assurance modérée

Nature et étendue des travaux

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (*International Standard on Assurance Engagements*) et à la doctrine professionnelle applicable en France. Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;

⁽¹⁾ Normes professionnelles de l'Ordre des experts-comptables

- nous avons vérifié la mise en place au sein de Foncière des Murs d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental ;
- nous avons sélectionné les informations consolidées à tester⁽¹¹⁾ et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité et aux caractéristiques du Groupe ainsi que de ses engagements sociétaux ;
- concernant les informations quantitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes :
 - nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations,
 - nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions,
 - concernant les indicateurs d'efficacité énergétique et d'intensité carbone par mètre carré, les consommations d'énergie 2012 ont été contrôlées par rapport aux déclarations des locataires mais n'ont pas pu être rapprochées des factures. Des contrôles de cohérence sur les données 2008 à 2012 ont été réalisés pour l'ensemble des données collectées ; et
- concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons mené des entretiens et revu les sources documentaires associées pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité ;
- pour les autres informations consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société Foncière des Murs et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires ;
- enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations, et nous avons vérifié que les exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1 ont été respectées.

⁽¹¹⁾ L'effectif total de l'UES; 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 ; la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et notamment les annexes vertes ; les rejets de gaz à effet de serre.

Commentaires sur le référentiel et les informations

- Nous attirons l'attention sur les précisions figurant dans la Note méthodologique relatives au périmètre de reporting retenu pour les informations environnementales; le calcul des informations environnementales quantitatives par mètre carré est établi à partir des données collectées sur la majorité des actifs pour chaque famille du parc ; les ratios moyens par famille ainsi obtenus sont ensuite extrapolés à l'ensemble du parc en fonction des surfaces respectives des familles.
- Les données de consommation transmises par les locataires présentent un niveau de fiabilité dépendant de la qualité des contrôles internes ou externes mis en place par les locataires.
- Les informations sociales et sociétales sont établies sur la base de celles du groupe Foncière des Régions, ainsi qu'il est précisé dans la Note méthodologique.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au référentiel.

Nous attestons, en outre, que le rapport développement durable de la société Foncière des Murs satisfait aux exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1, ainsi qu'il est indiqué dans l'auto-déclaration présentée au chapitre « 9.6. Mesurer la performance » du présent Document de Référence.

Paris-La Défense, le 22 février 2013

Le Vérificateur indépendant

ERNST & YOUNG et Associés

Département développement durable

Éric Duvaud

9.6.2 Indicateurs environnementaux

Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé. Les actifs qui en sont exclus le cas échéant en sont détaillés ci-après.

9.6.2.1 Périmètre de reporting des données environnementales

Le périmètre de reporting porte sur les familles Accor, Courtepaille, Jardiland, Korian et Quick représentant 88 % de la valeur du portefeuille total au 31 décembre 2012, soit 380 immeubles [993 999 m²].

Les actifs suivants sont exclus depuis 2008 du reporting : 3 immeubles Générale de Santé, 1 site Club Med au Portugal et 4 sites SunParks. Les actifs B&B sont exclus du périmètre de reporting, soit 18 Allemagne et 135 situés en France et acquis en cours d'exercice.

Ainsi, en 2012, il n'y a pas eu de variations significatives du périmètre, autres que celles provenant de cessions d'actifs. Les immeubles en construction ou en rénovation sont exclus du périmètre, de même que les actifs cédés en cours d'année ou sous promesse de vente.

Le taux de couverture du périmètre de reporting permet cette année de présenter une comparaison « like for like » qui fait état d'une amélioration de la performance du parc.

9.6.2.2 Méthodes de calcul

Les taux de couverture des indicateurs par rapport au périmètre de reporting sont calculés en divisant les surfaces sur lesquelles les données ont été collectées par rapport aux surfaces des immeubles détenus 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 (avec l'accord des locataires). Les consommations portent sur la période 1/01/N au 31/12/N. Pour les quelques consommations manquantes en 2012, elles ont été estimées sur la bases des données réelles 2011. En particulier, les consommations Quick ont été estimées 2012 à partir des données disponibles les années précédentes.

Les immeubles possédés par Foncière des Murs étant mono locataires (loués à un seul preneur), aucune consommation relatée ci-après ne relève de parties communes ; l'ensemble des données de reporting concernent exclusivement des parties privatives. S'agissant des consommations des sièges du groupe Foncière des Régions font l'objet d'un reporting différencié, présenté en 9.6.2.3 « Périmètre corporate ».

Les émissions de carbone absolues sont calculées d'après des consommations d'énergies réelles en les convertissant en tonnes ou kilos équivalent CO₂ à partir des facteurs de conversion.

Les ratios d'intensité m² sont calculés en rapportant les données environnementales (énergie, eau, carbone) aux surfaces en m² shon occupés correspondants. Ils servent à mesurer l'efficacité.

Le périmètre constant, c'est-à-dire les données de consommations à périmètre constant permet d'apprécier l'évolution d'une année sur l'autre des différents indicateurs sur un portefeuille strictement comparable, composé des mêmes actifs. Seuls les actifs en exploitation durant les deux années complètes sont pris en compte.

Retraitement des données de consommations par le CSTB

Une fois collectées et consolidées par la direction développement durable du groupe Foncière des Régions, les consommations sont retraitées 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.
- en extrapolant famille par famille les données obtenues avant consolidation à l'échelle le périmètre de reporting. A partir des ratios d'intensité par m² calculés sur la base des consommations réelles, les données sont extrapolées à l'ensemble des surfaces du périmètre. Les calculs à périmètre constant et ceux concernant les sièges sociaux ne font pas l'objet d'extrapolation.

9.6.2.3 Périmètre corporate

Les consommations présentées ci-après sont celles sur lesquelles Foncière des Régions et ses filiales ont une emprise directe puisqu'il s'agit de ses propres implantations en France. Le périmètre de collecte est celui des immeubles des 10 et 30 Kléber à Paris respectivement 1580 m² et 3 599 m² et de Foch et Coetlosquêt à Metz. Les bureaux des 17 salariés des délégations situées dans d'autres villes en régions, ne sont pas pris en compte, car elles représentent une part marginale des consommations.

Énergie (EN3 & 4 & CRE1) – Consommation d’énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d’intensité d’énergie des bâtiments en exploitation

		2011	2012
Couverture	EPRA	52 %	100 %
Gaz naturel	3.3	207 180	413 547
Réseaux chauds	3.2	9 809	2 464
Réseaux froids	3.2	–	241 000
Electricité	3.1	1 299 551	976 136
Consommation d’énergie totale (kWef)		1 516 539	1 633 147
Total énergie (GJ)		5 460	5 879
dont d’énergie directe (kWhef)		207 180	413 547
dont d’énergie indirecte (kWhef)		1 309 360	1 219 600
dont énergies renouvelables			
Consommation totale d’énergie (KWep)		3 569 829	3 175 441
Intensité (kWhef/m²shon.an)	3.4	182	196
Intensité (kWhep/m²shon.an)		429	381

A Périmètre constant		
	2011	2012
Couverture		
Énergie totales	52 %	(2 sites parisiens)
Intensité ef/m²	792 303	708 308
Intensité ep/m²	182	163
Intensité ep/m²	429	378
Variation	-11 %	

Carbone (EN16 & CRE3) – Émissions totales de GES et ratio d’intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions prises en compte ici sont celles liées à la consommation d’énergies directes et indirectes sur les sites (scopes 1 et 2 du GHG Protocol). Les émissions indirectes (scope 3), liées au transport des salariés ont été calculées lors du bilan des GES et sont présentés en 2.7.5.2.

	EPRA	2011	2012
Couverture		52 %	100 %
Émissions totales (teqCO₂)		160	225
dont émissions directes (teqCO₂)	3.5	48	97
dont émissions indirectes (teqCO₂)	3.6	111	128
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²)	3.7	19	27

A Périmètre constant		
	2011	2012
Couverture	52 %	
Émissions (teqCO₂)	83	76
Intensité (kgeqCO₂/m²)	19	17
Variation	-9 %	

Eau (EN8 & CRE2) – Consommation totale d’eau et ratio d’intensité eau des bâtiments en exploitation

Les volumes de consommation d’eau relatés ci-après font ressortir une diminution importante qui tient au mesures qui ont été adoptées mais aussi à la réparation d’une fuite d’eau intervenue en 2011.

	EPRA	2011	2012
Couverture		100 %	77 %
Consommation d’eau (m³)	3.8	5 075	1 935
Intensité eau (m³/m²/an)	3.9	0,61	0,23

A Périmètre constant		
	2011	2012
Couverture	77 %	
Consommation	4,752	1 497
Intensité	0,74	0,23
Variation	-68 %	

Déchets (EN22) – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Les données analysées ci-après portent sur ces deux sites parisiens.

	EPRA	2011	2012	Variation
Couverture		66 %	66 %	
Papier /cartons (tonnes)		42	35	- 17 %
Alu/acier plastique/ (tonnes)		nouveau	0,0038	
Autres déchets (tonnes)		12	11	- 6 %
TOTAL DÉCHETS (tonnes)	3.10	54	46	- 15 %
Déchets recyclés	3.11	78 %	76 %	
Autres traitements		22 %	24 %	
Taux de collecte sélective		100 %	100 %	

9.6.2.4 Périmètre parc en exploitation

Le taux de couverture du périmètre de reporting est de plus en plus exhaustif, ce qui permet cette année de présenter une comparaison « like for like » qui fait état d’une amélioration de la performance du parc.

Énergie (EN3 & 4 & CRE1) – Consommation d’énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d’intensité d’énergie des bâtiments en exploitation

Les données présentées ci-après sont toutes calculées en étant corrigées des variations climatiques.

		2008	2011	2012
Couverture	EPRA	10 %	80 %	80 %
Gaz naturel	3.3			122 231 194
Fioul	3.3			428 446
Bois	3.3			7 766 663
Électricité	3.1			186 011 060
Réseau de chaleur	3.2			14 384 550
Consommation d’énergie totale (kWef)		513 188 633	368 849 991	330 821 913
Total énergie (GJ)		1 847 479	1 327 860	1 190 959
dont d’énergie directe (kWhef)		213 909 696	153 320 404	130 426 303
dont d’énergie indirecte (kWhef)		299 278 936	215 529 588	200 395 610
Production d’énergie renouvelable	3.1	nd	nd	237 278
Consommation totale d’énergie (KWep)		940 215 113	674 025 254	601 752 945
Intensité (kWhef/m²shon/an)	3.4	377	333	323
Intensité (kWhep/m²shon/an)		690	609	587

A périmètre constant		2011	2012
Couverture		69 %	
Energie totale	ef	184 328 934	179 990 238
Intensité	ef	259	253
Intensité	ep	507	499
Variation	ef	- 2,4 %	

Carbone (EN16 & CRE3) – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les données présentées ci-après sont toutes calculées en étant corrigées du climat et font ressortir une baisse de 23 %.

	EPRA	2008	2011	2012
Couverture		10 %	80 %	80 %
Émissions totales (teqCO ₂)		75 624	53 777	45 588
dont émissions directes (teqCO ₂)	3.5	48 538	34 339	27 697
dont émissions indirectes (teqCO ₂)	3.6	27 085	19 439	17 891
Intensité carbone (kgeqCO ₂ /m ²)	3.7	57	50	44

Eau (EN8 & CRE2) – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

A périmètre constant		2011	2012
Couverture		69 %	
Emissions totales (teqCO ₂)		25 231	24 284
Intensité (kgeqCO ₂ /m ² /an)		35	34
Variation		- 3,8 %	

	EPRA	2008	2011	2012
Couverture		8 %	66 %	79 %
Consommation d'eau (m ³)	3.8	3 178 284	2 269 625	1 802 561
Intensité eau (m ³ /m ² /an)	3.9	2,3	2,0	1,8

A périmètre constant		2011	2012
Couverture		77 %	
Consommation d'eau (m ³)		1 332 271	1 257 994
Intensité (m ³ /m ² shon/an)		1,7	1,6
Variation		- 56 %	

Déchets – Taux d'immeuble avec collecte sélective des déchets

En France, l'enlèvement des déchets est organisé par les communes ; la pesée des déchets est encore très rare. Dans un premier temps, Foncière des Murs s'est attachée à identifier les actifs bénéficiant d'une collecte sélective. Certains locataires ont été en mesure de communiquer des informations très détaillées sur leurs déchets (poids, modes de traitement...) mais cette information n'est pas encore suffisamment homogène pour être publiée.

	2008	2011	2012
Couverture	0 %	73 %	83 %
Taux de collecte sélective	nd	43 %	89 %

9.6.3 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 13 salariés, Foncière des Murs représente 4,5 % de l'effectif total de l'UES.

9.6.3.1 Périmètre UES

	2010	2011	2012
EMPLOI : EFFECTIF TOTAL	327	341	290
LA13 Répartition par genre			
Homme	45 %	45 %	47 %
Femme	55 %	55 %	53 %
LA13 Répartition par tranche d'âge			
moins de 30 ans	15 %	18 %	14 %
30-50 ans	62 %	60 %	65 %
plus de 50 ans	23 %	22 %	21 %
LA1 Répartition par type de contrat de travail			
CDI	94 %	92 %	95 %
Homme	46 %	46 %	46 %
Femme	54 %	54 %	54 %
CDD	5 %	3 %	2 %
Homme	29 %	10 %	50 %
Femme	71 %	90 %	50 %
CAP	1 %	5 %	3 %
Homme	50 %	35 %	63 %
Femme	50 %	65 %	38 %
LA1 Répartition par type d'emploi			
Temps plein	91 %	91 %	92 %
Homme	48 %	48 %	50 %
Femme	52 %	52 %	50 %
Temps partiel	9 %	9 %	8 %
Homme	14 %	9 %	13 %
Femme	86 %	91 %	88 %
EMPLOI : MOUVEMENT DE PERSONNEL			
LA2 Total des departs CDI	24	15	54
Taux de turn-over CDI	7 %	5 %	17 %
Hommes	4 %	3 %	7 %
Femmes	3 %	2 %	10 %
LA2 Turnover par tranche d'âge			
moins de 30 ans	1 %	0 %	2 %
30-50 ans	4 %	3 %	8 %
plus de 50 ans	3 %	1 %	7 %
LA2 Turover par zone géographique			
Paris	6 %	3 %	11 %
Metz	1 %	1 %	2 %
Délégations régionales	0 %	1 %	4 %

	2010	2011	2012
LA2 Total des recrutements	50	57	58
Taux de recrutement	15 %	17 %	20 %
Hommes	7 %	7 %	7 %
Femmes	9 %	9 %	13 %
LA2 Taux de recrutements par tranche d'âge			
moins de 30 ans	10 %	10 %	16 %
30-50 ans	4 %	6 %	4 %
plus de 50 ans	2 %	1 %	0 %
LA2 Taux de recrutements par zone géographique			
Paris	10 %	14 %	15 %
Metz	2 %	2 %	3 %
Délégations régionales	3 %	2 %	1 %
LA2 Total des recrutements CDI		20	17
Taux de recrutement CDI		6 %	6 %
Mobilité interne	16	22	18
FORMATION			
LA10 Nombre moyen d'heures de formation par salarié			
Par salarié	24	14,3	20,7
Par homme	–	13,7	20,3
Par femme	–	15,2	21,1
LA10 Nombre moyen d'heures de formation par catégorie professionnelle			
Par cadre	21	14,1	21,2
Par agent de maîtrise	38	16,1	27,1
Par employé	22	12,3	12,8
Par agents d'immeuble	0	0	0
LA12 Salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrières			
Total	97 %	93 %	96 %
Par homme	45 %	43 %	46 %
Par femme	52 %	50 %	50 %
% d'employés ayant reçu une formation	68 %	75 %	92 %
Masse salariale consacrée à la formation	4 %	3,6 %	3,2 %
ORGANISATION DU TRAVAIL ET RELATIONS SOCIALES			
LA7 Taux d'absentéisme	2,45 %	2,8 %	2,4 %
Homme	0,6 %	0,5 %	0,7 %
Femme	1,9 %	2,3 %	1,7 %
Paris	1,5 %	1,5 %	1,7 %
Metz	0,3 %	0,7 %	0,4 %
Délégations régionales	0,6 %	0,6 %	0,3 %
LA4 Pourcentage des employés couverts par une convention collective	100 %	100 %	100 %

		2010	2011	2012	
SANTÉ ET SÉCURITÉ					
LA7	Taux d'accidents de travail explication méthodologique figure en 9.4.4.3	1,83 %	1,17 %	1,38 %	
	Homme	0,6 %	0,6 %	0,3 %	
	Femme	1,2 %	0,6 %	1 %	
	Paris	1,2 %	1,2 %	1 %	
	Metz	0,6 %	0,0 %	0 %	
	Délégations régionales	0 %	0 %	0,3 %	
	Taux de gravité soit le nombre de jours d'amêt de travail/nombre total d'heures travaillées X 1 000			0,04	
	Taux de fréquence soit le nombre d'aceident de travail avec amêt/nombre total d'heures travaillées X 1 000 000			2,26	
LA7	Taux de maladie professionnelle	0 %	0 %	0 %	
LA6	% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST		100 %	100 %	
LA13	Répartition par catégorie professionnelle				
	Cadre	64,8 %	65 %	70 %	
	Homme	56 %	55 %	55 %	
	Femme	44 %	45 %	45 %	
	Agent de maîtrise	25,4 %	21 %	18 %	
	Homme	23 %	23 %	25 %	
	Femme	77 %	77 %	75 %	
	Employé	4,6 %	9 %	7 %	
	Homme	29 %	30 %	40 %	
	Femme	71 %	70 %	60 %	
	Agents d'immeuble	5,2 %	4 %	4 %	
	Homme	33 %	25 %	23 %	
	Femme	67 %	75 %	77 %	
	Répartition de la population managériale				
	Hommes managers	71 %	64 %	63 %	
	Femmes managers	29 %	36 %	37 %	
LA14	Rapport du salaire de base F/H				
	Salaire de base homme (moy)	62 171	64 975	63 229	
	Salaire de base femme (moy)	38 241	41 158	44 041	
	Rapport F/H	0,62	0,63	0,70	
LA 14 Rapport du salaire de base F/H par catégorie professionnelle					
		Agent d'immeuble	Employé	Agent de maîtrise	Cadre
	Salaire base homme	25 988	24 193,00	31 345,00	68 973
	Salaire base femme	22 483	24 200,00	31 563,00	53 503
	Rapport F/H	0,87	1	1,01	0,78

Une étude menée en 2012 avec les institutions représentatives du personnel a permis de s'assurer que tous les écarts de rémunération entre homme et femme relèvent d'éléments purement objectifs, liés à la nature du poste, à la performance ou à l'expérience et qu'aucune discrimination n'est donc pratiquée.

9.6.4. Conformité à l'article 225 de la loi Grenelle 2

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

Foncière des Murs s'inscrivait déjà dans la dynamique de ce cadre réglementaire puisqu'elle communique des informations environnementales et sociales depuis 2007 et a réalisé son premier audit externe des données dès 2010. Le décret issu de l'article 225 a permis à Foncière des Murs de faire progresser son reporting RSE élargissant les thèmes reportés.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225	Paragraphes
Emploi	
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	9.6.3
Les embauches et les licenciements	9.6.3
Les rémunérations et leur évolution	9.6.3
Organisation du travail	
L'organisation du temps de travail	9.6.3
L'absentéisme	9.6.3
Relations sociales	
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	9.4.4
Le bilan des accords collectifs	9.4.4
Santé et sécurité	
Les conditions de santé et de sécurité au travail	9.4.5
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	9.4.5
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	9.6.3
Formation	
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	9.4.2
Le nombre total d'heures de formation	9.6.3
Diversité et égalité des chances / égalité de traitement	
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	9.4.3
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	9.4.3
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations	9.4.3
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	9.4.3.
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	9.4.3.
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	9.6.4
À l'abolition effective du travail des enfants	9.6.4
Politique générale en matière environnementale	
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	9.1
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	9.4.5
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	9.2.6
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	9.2.6.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225	Paragrophes
Pollution et gestion des déchets	
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	9.6.4
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	9.2.7
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	9.6.4
Utilisation durable des ressources	
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	9.2.7.1
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	9.2.5.
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	9.2.3
L'utilisation des sols	9.6.4.
Changement climatique	
Les rejets de gaz à effet de serre	9.2.4
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	9.2.6.1
Protection de la biodiversité	
Les mesures prises pour développer la biodiversité	9.2.7.2
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	
En matière d'emploi et de développement régional	9.3.2.1
Sur les populations riveraines ou locales	9.3.2.1
Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de l'entreprise	
Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	9.3
Les actions de partenariat ou de mécénat	9.3.2.2
Sous-traitance et fournisseurs	
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux	9.3.5
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	9.3.5
Loyauté des pratiques	
Les actions engagées pour prévenir la corruption	
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	9.2.6
Droits de l'Homme	
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme	9.4.3

Les 42 thèmes mentionnés par le décret ont été traités de la façon la plus transparente possible. Certains items n'ont pas fait l'objet d'un reporting approfondi pour les raisons suivantes :

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

La gestion des ressources humaines de Foncière des Murs respecte les conventions fondamentales de l'OIT puisque la France et l'Italie ont 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 et italien 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 1^{er} 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. S'agissant de ses activités de développement, des mesures strictes sont appliquées afin de limiter les impacts sonores des travaux ou des chantiers.

Utilisation de sols

Les impacts des locaux de l'entreprise et de l'exploitation de son parc existant sont sur l'utilisation des sols sont marginaux.

9.6.5 Index du contenu GRI

Niveau d'application du protocole de reporting GRI : T = total ; P = partiel ; NP : non pertinent

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Paragraphes du rapport
1 – Stratégie et analyse		
Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation	1.1	9.1.1
Description des impacts, risques et opportunités majeurs	1.2	9.1.2.2
2 – Profil de l'organisation		
Nom de l'organisation	2.1	9.1.1
Principaux produits et/ou services et marques correspondantes	2.2	9.1.2.1
Structure opérationnelle de l'organisation, avec description des principales divisions, entités opérationnelles, filiales et coentreprises	2.3	9.1.2.1
Lieu où se trouve le siège de l'organisation	2.4	9.4.5
Nombre de pays où l'organisation est implantée et traite des questions développement durable	2.5	9.1.2.1
Nature du capital et forme juridique	2.6	9.1.2.1
Marché où l'organisation opère avec répartition géographique, secteurs desservis et types de clients ou de bénéficiaires	2.7	9.1.2.1
Taille de l'organisation	2.8	9.1.2
Changements significatifs de la taille, de la structure de l'organisation ou de son capital au cours de la période de reporting	2.9	9.1.2.1
Récompenses reçues au cours de la période de reporting	2.10	9.1.3.4
3 – Paramètres du rapport		
Période considérée pour les informations fournies	3.1	9.6.1

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Paragraphes du rapport
Date du premier rapport publié	3.2	9.6.1
Cycle considéré (annuel, biennal)	3.3	9.5.1
Personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	3.4	9.1.3
Processus de détermination du contenu du rapport	3.5	9.1.2.2
Périmètre du rapport	3.6	9.1.2.1
Indication éventuelles limites spécifiques du champ ou du périmètre du rapport	3.7	9.6
Principes adoptés pour la communication des données concernant les filiales, coentreprises, installations en crédit-bail susceptibles d'avoir une incidence majeure sur les possibilités de comparaison	3.8	9.1.2.1, 9.6
Techniques de mesure des données et bases de calcul, y compris les hypothèses et techniques à l'origine des estimations appliquées au renseignement des indicateurs et autres informations du rapport	3.9	9.6
Explication des conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans les rapports antérieurs et des raisons de cette reformulation	3.10	9.6
Changements significatifs, par rapport à la période couverte par les rapports antérieurs, du champ du périmètre ou des méthodes de mesures utilisées dans le rapport	3.11	9.6
Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport	3.12	9.6.5
Politiques et pratiques visant à la validation du rapport par des personnes externes à l'organisation	3.13	9.6.1.1
4 – Gouvernance, engagements et dialogue		
Structures de gouvernance de l'organisation	4.1	9.5
Indiquer si le président du Conseil d'Administration est aussi un administrateur exécutif	4.2	9.5
Pour les organisations ayant un système de CA unique, indiquer le nombre d'administrateurs indépendants et/ou non exécutifs	4.3	9.5
Mécanismes permettant aux actionnaires et aux salariés de faire des recommandations ou de transmettre des instructions au CA	4.4	9.5
Lien entre les rémunérations des membres du CA, des cadres supérieurs et dirigeants et la performance de l'organisation (dont environnementale et sociale)	4.5	9.5
Processus mis en place par le CA pour éviter les conflits d'intérêt	4.6	9.5
Processus de détermination des qualifications et de l'expertise exigée des membres du CA pour décider des orientations stratégiques	4.7	9.5
Missions ou valeurs, codes de bonne conduite et principes définis par l'organisation sur sa performance économique, environnemental et sociale	4.8	9.5
Procédures définies par le CA pour superviser la manière dont l'organisation identifie et gère sa performance économique, environnementale et sociale	4.9	9.5
Processus d'évaluation de la performance propre du CA notamment du point de vue économique, environnementale et social	4.10	9.5
Explications sur la position de l'organisation quant à la démarche ou au principe de précaution et sur ses actions en la matière	4.11	9.5
Chartes, principes et autres initiatives d'origine extérieure en matière économique, environnementale et sociale	4.12	9.1.3.3
Affiliation à de associations ou adhésion à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts	4.13	9.5
Listes des groupes de parties prenantes inclus par l'organisation	4.14	9.3.1
Base d'identification et sélection des parties prenantes avec lesquelles dialoguer	4.15	9.3.1
Démarche de ce dialogue, et notamment fréquence	4.16	9.3.3
Questions et préoccupations clés soulevées via le dialogue avec les PP	4.17	9.3.3

Index du contenu GRI 3.1	Niveau d'application		Paragraphe du rapport
5 – Économie			
Informations sur l'approche managériale			1, 9.1
Performance économique			2.2, 2.3, 2.4
Implications financière et autres risques et opportunités de l'organisation liés aux changements climatique et aux autres risques en matière de DD	EC2	P	9.2.6
Subventions et aides publiques significatives reçues	EC4	T	Aucune aide ou subvention reçue en 2012
Présence sur le marché			
Politique, pratique et part des dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux sur les principaux sites opérationnels	EC6	P	9.3.2
Impacts économiques indirects			
Compréhension et description des impacts économiques indirects significatifs, y compris l'importance de ces impacts	EC9	P	9.3.2.1.3
6 – Environnement			
Informations sur l'approche managériale			9.1, 9.2, 9.4.5
Matières			
Consommation de matières en poids, valeur ou en volume	EN1	P	9.5.2
Énergie			
Consommation d'énergie directe répartie par source d'énergie primaire	EN3	T	9.5.2
Consommation d'énergie indirecte répartie par source d'énergie primaire	EN4	T	9.5.2
Ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation	CRE1	T	9.5.2
Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique	EN5	T	9.5.2
Initiatives pour fournir des produits et des services reposant sur des sources d'énergie renouvelables ou à rendement amélioré, réductions des besoins énergétiques obtenues	EN6	P	9.2.5, 9.2.7.3
Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues	EN7	P	9.2.1, 9.2.3, 9.2.5.2, 9.3.2.1.4
Eau			
Volume total d'eau prélevé, par source	EN8	T	9.5.2
Intensité de consommation d'eau des immeubles	CRE2	T	9.5.2
Biodiversité			
Description des impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	EN12	P	9.2.7.2
Stratégies, actions en cours et plans futurs de gestion des impacts sur la biodiversité	EN14	T	9.2.7.2
Émissions, effluents et déchets			
Émissions totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre, en poids	EN16	T	9.5.2
Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids	EN17	P	9.4.5
Ratio d'intensité de carbone des bâtiments en exploitation	CRE3	T	9.5.2
Ratio d'intensité en carbone sur les opérations en construction ou en rénovation	CRE4	P	9.2.5
Initiatives pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et réductions obtenues	EN18	T	9.2.4
Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement	EN22	P	9.6.2
Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale	CRE5	NP	9.2.6.

Index du contenu GRI 3.1	Niveau d'application		Paragraphes du rapport
Produits et services			
Initiatives pour améliorer l'efficacité et pour réduire les impacts environnementaux des produits et des services, et portée de celles-ci	EN26	T	9.1.4, 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3
Respect des textes			
Montants des amendes significatives et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et des réglementations en matière d'environnement	EN28	T	9.2.6
7 – Droits de l'Homme			
Informations sur l'approche managériale			9.4.3, 9.6.4
Pratiques d'investissement et d'achat			
Pourcentage et nombre total d'accords d'investissement significatifs incluant des clauses relatives aux droits de l'Homme ou ayant été soumis à un contrôle sur ce point	HR1	P	9.3.4
Pourcentage de fournisseurs, de sous-traitants majeurs et d'autres collaborateurs dont le respect des droits de l'Homme a fait l'objet d'un contrôle ; mesures prises	HR2	P	9.3.4
Non discrimination, nombre total d'incidents de discrimination et mesures prises	HR4	T	Aucun incident en 2012
Interdiction du travail des enfants, activités identifiées comme présentant un risque significatif	HR6	P	9.6.4
Abolition du travail forcé ou obligatoire, activités identifiées comme présentant un risque significatif	HR7	P	9.6.4
8 – Emploi, relations sociales et travail décent			
Informations sur l'approche managériale			9.4
Emploi			
Effectif total par type d'emploi, de contrat de travail et zone géographique	LA1	T	9.6.3
Turnover du personnel en nombre de salariés et en pourcentage par tranche d'âge, sexe et zone géographique	LA2	T	9.6.3
Relations sociales entre la direction et les salariés			
Pourcentage de salariés couverts par une convention collective	LA4	T	9.6.3
Santé et sécurité au travail			
Taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, nombre de journées de travail perdues et nombre total d'accidents du travail mortels, par zone géographique	LA7	P	9.6.3
Formation et éducation			
Nombre moyen d'heures de formation par an, par salarié et par catégorie professionnelle	LA10	T	9.6.3
Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	LA8	T	9.6.3
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques	LA12	T	9.6.3
Diversité et égalité des chances			
Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par sexe, tranche d'âge, appartenance à une minorité et autres indicateurs de diversité	LA13	P	9.6.3
Rapport du salaire de base des hommes et de celui des femmes par catégorie professionnelle	LA14	T	9.6.3

Index du contenu GRI 3.1	Niveau d'application		Paragraphe du rapport
9 – Responsabilité du fait des produits			
Informations sur l'approche managériale			9.2.5, 9.3.3 9.3.4
Santé et sécurité des consommateurs			
Etapes du cycle de vie où sont évalués, en vue de leur amélioration, les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité, et pourcentage de catégories de produits et de services significatives soumises à ces procédures.	PR1	P	9.3.5
Étiquetage des produits et des services			
Type et nombre de certification, classement et schéma de labélisation pour les nouvelles constructions, le management, l'activité, la rénovation	CRE8	P	9.2.5
Pratiques relatives à la satisfaction client et notamment résultats des enquêtes de satisfaction client	PR5	T	9.3.3
10 – Société civile			
Informations sur l'approche managériale			9.3, 9.5
Communautés locales			
Pourcentage d'opérations avec engagement communautaire local, évaluations d'impacts et programmes de développement	S01	P	9.2.5
Activités qui pourraient potentiellement avoir des impacts négatifs ou positifs sur les communautés	S09	P	9.3.2
Corruption			
Pourcentage et nombre total de domaines d'activité stratégique soumis à des analyses de risques en matière de corruption	S02	P	9.5
Pourcentage de salariés formés aux politiques et procédures anti-corruption de l'organisation	S03	P	9.5
Mesures prises en réponse à des incidents de corruption	S04	T	Aucun incident en 2012
Politiques publiques			
Affichage politique, participation à la formulation des politiques publiques et lobbying	S05	T	9.5
Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays	S06	T	Aucune contribution versée
Comportement anti-concurrentiel			
Nombre total d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions	S07	T	Aucune action en justice sur ces points en 2012
Respect des textes			
Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non respect des lois et des réglementations	S08	T	Aucune amende ou sanction financière sur ces points en 2012

10. Informations relatives à la Société et à ses participations

10.1. ORGANISATION DU GROUPE

La société Foncière des Murs détient des participations directes et indirectes dans 76 sociétés situées en France et à l'étranger.

Les sociétés SCI Fonciage, SCI Pontlieue Tironneau, SCI de la Noue, SCI Actifoncier, SCI Castel Immo, SARL SFS, SAS Milauma et SARL MEDI 5000 détiennent directement ou indirectement des actifs immobiliers dans le secteur de la santé.

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

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

- Portmurs, détentrice d'un Club Med à Da Balaia, au Portugal ;
- Sunparks de Haan, qui détient directement ou via des participations les 4 villages de vacances exploités par Pierre & Vacances en Belgique ;
- B&B Invest Lux 1, B&B Invest Lux 2 et B&B Invest Lux 3, détentrices de 18 hôtels, en Allemagne.

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

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

Enfin, Foncière des Murs détient 50,2 % de la société OPCI B2 HOTEL INVEST constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel et dédiée à la détention indirecte de 158 actifs B&B en France (secteur Hôtellerie).

Foncière des Murs dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs depuis le 1^{er} 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, elle consiste à créer de la valeur en optimisant le couple rentabilité/risque.

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

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

10.2. PRISES DE PARTICIPATION

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de Commerce, nous vous signalons les prises de participations auxquelles la société Foncière des Murs a participé au cours de l'exercice :

- prise de participation dans le capital de la société OPCI B2 HOTEL INVEST à hauteur de 50,20 %.

10.3. 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 au paragraphe 7 de l'annexe aux comptes sociaux de Foncière des Murs.

10.4. ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES

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

10.5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Depuis le 1^{er} janvier 2013, Foncière des Murs a cédé les murs d'un hôtel exploité par Accor pour 13,9 M€ et les murs de cinq restaurants (quatre restaurants Quick et un restaurant Courtepaille) pour 11,4 M€. Pour plus d'information, se référer aux annexes consolidées.

10.6. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

En 2013, 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.

10.7. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

10.7.1. Transactions entre apparentés

La liste des transactions entre apparentés est présentée au paragraphe 10 de l'annexe aux comptes consolidés de Foncière des Murs.

10.7.2. Liens entre les entités

Néant.

10.8. 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 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^{er} bailleur de deux des plus grands opérateurs hôteliers en France (Accor et B&B).

Données en PdG au 31/12/2012 en M€	Foncière des Murs	Klémurs	Gécimed
Spécialisation de la Société	Hôtel/Santé / Commerces d'exploitation	Restauration / Commerce	Santé
Loyers	182,5	44,0	nd *
Résultat net	99,7	1,9	nd *
Valeur patrimoine, hors droits	3 039,0	596,1	nd *
Dette nette	1 452,2	365,7	nd *
ANR par action	25,9 €	27,7 €	nd *

* Données non disponibles à la date de rédaction du document de référence.

11. Rapport complémentaire du gérant à l'assemblée générale mixte du 11 avril 2013

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre 17 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 2012 – Quitus.
2. Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2012.
3. Affectation du résultat – Distribution de dividendes.
4. Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce.
5. Nomination d'un commissaire aux comptes titulaire.
6. Nomination d'un commissaire aux comptes suppléant.
7. Autorisation à donner au gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

8. Délégation de compétence au gérant à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes.
9. Autorisation à donner au gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions.
10. Délégation de compétence au gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
11. Délégation de compétence 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.
12. Délégation de compétence au gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

13. 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.
14. 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.
15. Délégation de compétence au gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société.
16. 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 entreprise.
17. Pouvoirs pour formalités.

I. À titre ordinaire

Les 1^{re} à 7^e résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'assemblée générale ordinaire.

1. Approbation des comptes annuels et dividende (1^{re}, 2^e et 3^e résolutions)

Les projets des **1^{re}, 2^e et 3^e résolutions** relatifs à l'approbation des comptes annuels sociaux et consolidés, à l'affectation du résultat et à la distribution d'un dividende sont présentés dans le rapport de gestion du gérant, inséré dans le document de référence de la Société qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3^e résolution, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2012 d'un montant de 63 933 828,20 euros ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 1,50 euros par action. Le dividende sera mis en paiement le 18 avril 2013. Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2012, soit 64.223.435 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 96.335.152,50 €.

2. Approbation des engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce (4^e résolution)

La 4^e 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 2012. 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 2012 sont détaillées ci-dessous :

- Contrat de commission conclu le 13 mars 2012 entre Foncière des Murs et Foncière des Régions aux termes duquel Foncière des Murs rachètera en son nom et pour le compte de Foncière des Régions, la totalité des BSA qui n'auraient pas été exercés par leurs titulaires à l'issue de la période d'exercice des BSA. Le contrat de commission s'inscrit dans le cadre de l'opération d'augmentation de capital de Foncière des Murs par attribution gratuite de BSA à ses actionnaires. S'agissant d'une convention conclue entre la Société et un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10 %, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- Pacte d'associés conclu le 6 novembre 2012 entre Foncière des Murs, le Groupe Crédit Agricole et ses affiliés et ACM VIE et ses affiliés relatif à la société B2 HOTEL INVEST 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 se feront par la création d'un OPCI qui détiendra 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 et de sa filiale la société FONCIERE B2 HOTEL INVEST. S'agissant d'une convention conclue entre la Société et plusieurs de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10 %, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- Contrat de souscription conclu le 14 novembre 2012 entre Foncière des Murs et notamment le Groupe ASSURANCE DU CREDIT MUTUEL VIE SA et la société PREDICA aux termes duquel Foncière des Murs s'engage à émettre un emprunt obligataire d'un montant nominal total de 255.000.000 € et aux termes duquel les souscripteurs parmi lesquels le Groupe ACM VIE SA et la société PREDICA s'engagent conjointement à souscrire le nombre d'Obligations tel que prévu au contrat. S'agissant d'une convention conclue entre la Société et plusieurs de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10 %, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- Avenant n°2 en date du 20 décembre 2012 à la convention de frais de réseau conclue le 25 juillet 2011 entre Foncière des Murs et ses filiales ayant pour objet de modifier les modalités de calcul en cas de cession d'actifs en cours d'année et de mettre à jour le périmètre des sociétés concernées. Cet avenant met à jour la convention initiale

qui a été approuvée par le Conseil de surveillance dans la forme des conventions réglementées ;

3. Nomination d'un commissaire aux comptes titulaire et suppléant (5^e et 6^e résolution)

L'assemblée générale annuelle du 24 avril 2007 avait nommé le Cabinet Conseil Audit et Synthèse (anciennement dénommé Groupe PIA) en qualité de commissaire aux comptes titulaire et le Cabinet Conseil Expertise Commissariat en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il est proposé, au titre des **5^e et 6^e résolutions**, de nommer, en vue de pourvoir à leur remplacement, pour une durée de six années expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- le Cabinet Ernst & Young et Autres situé 1-2 place des Saisons – Paris La Défense 1 – 92400 Courbevoie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 438 476 913 , en qualité de commissaire aux comptes titulaire,
- le Cabinet Auditex situé 1-2 Place des Saisons – paris La Défense 1 – 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 377 652 938, en qualité de commissaire aux compte suppléant.

Ces nominations ont été recommandées par le comité d'audit de la Société le 5 février 2013.

Ces propositions, et les projets de résolutions y afférents, ont été votés en séance du conseil de surveillance le 8 février 2013 conformément à l'article L. 225-228 du Code de commerce. Le cabinet Ernst & Young et Autres est membre du réseau Ernst & Young, mondialement connu pour son expertise à auditer des groupes internationaux. Il sera représenté par Monsieur Benoît Gillet jusqu'à l'atteinte de la limite fixée par l'article L. 822-14 du Code de commerce et une rotation sera effectuée au profit d'un autre associé du cabinet à l'issue de cette période.

5. Autorisation au gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions (7^e résolution)

Au titre de la 7^e résolution, il vous est proposé d'autoriser la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10 % des actions composant le capital social de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'assemblée générale du 11 avril 2013), étant précisé (i) qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société

pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport et (iii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'assemblée générale ;

- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 50 € 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€) ;
- la mise en œuvre de ce programme pourrait survenir en période d'offre publique.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le gérant ou la personne agissant sur la délégation du gérant appréciera ;
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente assemblée générale de la 9^e 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 ;

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 11 avril 2013 et met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012.

II. À titre extraordinaire

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

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

En conséquence, le gérant vous demande aux termes des 10^e, 11^e et 12^e résolutions, de lui déléguer la compétence, d'une durée de vingt-six mois, aux fins de décider l'émission (i) avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital s'élevant à cent vingt-huit millions quatre cent mille euros (128.400.000 €), (ii) par voie d'offre au public (avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires), de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de trente-huit millions cinq cent mille euros (38.500.000 €) et (iii) par voie d'offre visée au II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 38.500.000 € (commun avec celui des offres au public) et de la limite prévue par la loi.

Il est également demandé à votre Assemblée générale, en la forme extraordinaire, de donner au Gérant, pour la même durée de vingt-six mois, des délégations complémentaires faisant l'objet de résolutions spécifiques rendues nécessaires par les dispositions légales dérogeant au principe de globalité. La 13^e résolution a pour objet d'autoriser le gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression de droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires. Les 14^e et 15^e résolutions ont pour objet l'émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions, soit pour permettre la rémunération par votre Société d'apports en nature consistant en des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital (14^e résolution), soit pour permettre la réalisation des offres publiques d'échange qui seraient initiées par votre Société (15^e résolution).

Ainsi, en cas d'adoption des 10^e à 15^e résolutions évoquées ci-dessus, la faculté que vous accorderiez à votre gérant de réaliser les émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières

donnant accès à des actions en maintenant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou en le supprimant, aurait pour effet de permettre, le moment venu, tous types de placements, en France, à l'étranger et/ou sur les marchés internationaux en fonction des intérêts de votre Société et de ses actionnaires. En fonction de la catégorie des titres émis, ces émissions pourraient intervenir en euros ou en devise étrangère à l'euro, ou encore en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies.

La 8^e résolution a pour objet de permettre l'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de vingt-huit millions deux cent mille euros (28.200.000 €). La 9^e résolution a pour objet d'autoriser le Gérant à réduire le capital social de la Société par annulation d'actions de la Société acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la Société.

La 16^e résolution a pour objet de permettre l'augmentation de capital au bénéfice des adhérents du plan d'épargne groupe de la Société, par émission d'actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de cinq cent mille euros (500.000 €).

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

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

1. Délégation de compétence au gérant à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (8^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la **8^e 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, bénéfices, 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 vingt-huit millions deux cent mille euros (28.200.000 €), étant précisé que ce plafond serait fixé compte non tenu du nominal des actions de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait par ailleurs fixé de façon autonome et distincte des plafonds

d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être, autorisées par les 10^e à 16^e résolutions.

Il serait conféré au gérant tous pouvoirs, notamment pour, déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l'augmentation de capital, (élévation du nominal des actions préexistantes), pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Dans le cas d'attribution de nouveaux titres, la jouissance de ces derniers pourra, le cas échéant, être rétroactive. Le gérant pourrait décider que les droits formant rompus ne seraient ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seraient vendus, étant précisé que les sommes provenant de leur vente seraient allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 4 Avril 2012.

2. Autorisation au gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions (9^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la Société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **7^e résolution**, il vous est proposé, au titre de la **9^e 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 **7^e 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 4 avril 2012.

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 (10^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la **10^e 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, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à souscrire soit en espèce, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Le gérant pourra utiliser cette délégation afin de disposer au moment opportun des fonds nécessaires au développement de l'activité de la Société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société par tous moyens – votre décision emporterait renonciation par les actionnaires à la souscription des actions auxquelles ces valeurs mobilières donnaient droit.

Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions d'une filiale détenue à plus de 50 % ou d'une société détenant plus de 50 % des actions de la Société. ;

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à cent vingt huit millions quatre cent mille euros (128.400.000 €). Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les augmentations de capital réalisées en vertu des 10^e à 15^e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises - y compris celles qui revêtiraient la forme de titres, subordonnés ou non, à durée déterminée ou non - pouvant être créés sur le fondement de la 10^e résolution (les valeurs mobilières émises pouvant consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres ou encore en permettre l'existence comme titres intermédiaires) – 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 10^e à 15^e résolutions.

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.

S'agissant des émissions de bons de souscription d'actions de la Société, celles-ci pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes. En cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le gérant aurait la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seraient pas négociables et que les titres correspondants seraient vendus.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions serait déterminé par le gérant lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation. Il sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, selon le cas, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la valeur nominale de l'action de la Société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le gérant aurait la faculté d'instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercerait proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes. Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission, le gérant pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues ci-après ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues (sous la condition que celle-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée), (ii) en tout ou partie, répartir librement les titres non souscrits et / ou (iii) les offrir en tout ou partie au public en France et/ou à l'international.

Le gérant disposerait des pouvoirs les plus larges pour procéder aux émissions visées ci-dessus, en une ou plusieurs fois, sur tous marchés, au mieux des intérêts de la société et de ses actionnaires, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, imputer les frais d'émission des titres émis sur le montant des primes afférentes aux augmentations de capital correspondantes et effectuer sur ces primes les prélèvements nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital augmenté, ainsi que, le cas échéant pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le gérant arrêterait les caractéristiques, les conditions et modalités de chaque émission, fixera les prix de souscription des titres émis, et les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis. Le gérant pourra également procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'assemblée générale du 11 avril 2013, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012.

4. Délégations de compétence au gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public ou d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la Société et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (11^e et 12^e 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. Aussi, votre

gérant vous demande, par le vote de la 11^e 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 10^e résolution, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points ci-après.

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.

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 cette délégation, ne pourra excéder trente-huit millions cinq cent mille euros (38.500.000 €), et s'imputerait sur le plafond nominal global fixé à la 10^e résolution. Ce plafond est commun à toutes les augmentations de capital social réalisées immédiatement ou à terme en vertu des 11^e à 15^e résolutions soumises à votre assemblée.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 10^e résolution.

Si vous octroyez au gérant cette délégation 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 de la présente délégation.

En fonction de ces éléments, le gérant fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendrait en

considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action de la Société, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

À la date du présent rapport, en application de l'article R. 225-119 du Code de commerce pris en application de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles doit être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation de prix diminuée d'une décote maximale de 5 %.

Le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission. Le gérant vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le gérant pourra limiter l'émission au montant des souscriptions reçues, sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.

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

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'assemblée générale du 11 avril 2013, met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012.

La 12^e 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 au II de 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 11^e résolution, sous réserve des conditions de placement non applicables s'agissant d'opérations de placement privé.

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 (13^e 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 **13^e résolution**, d'autoriser le gérant à décider, en cas d'augmentation de capital réalisée en vertu des **10^e à 12^e 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 10^e, 11^e et 12^e résolutions soumises à votre assemblée, l'augmentation du nombre de titres à émettre, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Cette résolution ne pourra pas entraîner un dépassement des plafonds individuels et globaux fixés aux 10^e, 11^e et 12^e résolutions.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012.

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 (14^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la **14^e résolution**, de déléguer au gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer les apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la Société, dès lorsque le montant nominal maximum des augmentations de capital en résultant ne dépasse pas 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date d'utilisation par le Gérant), lorsque l'article L. 225-148 du Code de commerce n'est pas applicable.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature.

Le gérant sera amené à statuer sur le rapport du ou des commissaire(s) aux apports, qui seraient désignés, et à évaluer les apports et l'octroi d'avantages particuliers et dans les mêmes conditions que si l'assemblée générale s'était elle-même prononcée. Il pourrait ainsi approuver seul l'évaluation des apports en nature et l'octroi d'avantages particuliers et constater l'augmentation de capital ; il pourrait aussi réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent. Il lui sera demandé de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et de déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourra excéder trente-huit millions cinq cent mille euros (38.500.000 €), et s'imputera sur le plafond nominal global fixé à la 10^e résolution ainsi que sur le plafond fixé à la 11^e résolution.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 10^e résolution.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

Cette délégation est consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

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 (15^e résolution)

L'article L. 225-148 du Code de commerce permet à votre société d'émettre les actions ou les valeurs mobilières donnant accès, à des actions existantes ou à émettre de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique d'échange (OPE) initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par votre société sur des titres d'une société, qu'il s'agisse d'une OPE pure et simple, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, d'une OPA ou OPE à titre principal assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre accessoire, ou de toute autre forme d'OPE conforme à la loi applicable à ladite offre publique. Toutefois, le bénéfice du régime de l'article L. 225-148 du Code de commerce est subordonné à la condition que les titres de la société visés par l'offre soient admis aux négociations sur un marché réglementé, d'un État – tel la France – partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou membre de l'OCDE.

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, auquel nous vous demandons de renoncer dans les conditions définies par la 15^e résolution.

Votre gérant aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre ; le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions, émises.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation serait fixé à trente-huit millions cinq cent mille euros (38.500.000 €) et s'imputerait sur le plafond nominal global fixé à la 10^e résolution ainsi que sur le plafond fixé à la 11^e résolution.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 10^e résolution.

Les dispositions du présent rapport relatives à la 11^e résolution s'appliqueraient aux émissions réalisées sur le fondement de la 15^e résolution, à l'exception des dispositions relatives au prix d'émission des actions et valeurs mobilières donnant accès à des actions, et au droit de priorité des actionnaires.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

Cette délégation est consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

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 entreprise (16^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la **16^e résolution**, de déléguer au gérant votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce (articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants) et du Code du travail (article L. 3331-1 et suivants) relatives aux émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital de la Société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation (y compris par incorporation de réserves, bénéfices ou primes) de cinq

cent mille euros (500 000 €), fixé indépendamment du nominal des actions de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions.

Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'assemblée générale.

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

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

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

Dans le cadre de cette délégation de compétence, le gérant disposerait des pouvoirs nécessaires pour la mise en œuvre de cette délégation et pour la modification corrélative des statuts.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'assemblée générale du 11 avril 2013, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012.

9. Pouvoirs pour formalités (17^e résolution)

La **17^e 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

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 AVRIL 2013	136
RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	138
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	157

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 AVRIL 2013

Mesdames, Messieurs,

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la Société pour l'exercice 2012.

En application de la loi, le conseil de surveillance est appelé à présenter à l'assemblée générale un rapport rendant compte de sa mission de contrôle sur la régularité, la sincérité des comptes et des principaux documents comptables de la Société.

Depuis sa mise en place, le conseil de surveillance de votre Société a été régulièrement tenu informé par le Gérant de la marche des affaires et de l'activité de votre Société et de son groupe, et a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission de contrôle, aux vérifications qu'il a jugées nécessaires.

Synthèse de l'activité

Les revenus locatifs sont en légère progression de + 0,5 % à périmètre constant.

En valeur absolue, les loyers au 31 décembre 2012 sont en diminution de 18,8 M€, traduisant principalement l'impact des cessions réalisées en 2011 et début 2012, notamment dans l'hôtellerie.

Le résultat net part du groupe de la période ressort à 99,7 M€, contre 141,3 M€ à fin 2011.

Pour sa part, le résultat net récurrent EPRA de 112,8 M€, contre 120,8 M€ au 31 décembre 2011, affiche une diminution de 6,6 %. Cette diminution traduit les effets de la stratégie d'arbitrage et de désendettement (750 M€ d'actifs cédés depuis début 2011). Par action, le résultat net récurrent EPRA atteint 1,82 € au 31 décembre 2012, contre 2,14 € au 31 décembre 2011, soit une baisse de 14,9 %.

L'ANR EPRA s'établit à 1 664,8 M€ soit 25,9 €/action, contre 1 523,2 M€ soit 27 €/action au 31 décembre 2011, en progression de + 9,3 %.

L'ANR Triple Net EPRA atteint 1 414,6 M€, soit 22 €/action, contre 1 278 M€ au 31 décembre 2011, soit 22,6 €/action, en progression de 10,7 %. La variation de l'ANR EPRA / action s'explique par l'effet dilutif de l'augmentation de capital dont l'impact se chiffre à -1,3 €/action sur cet indicateur.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2012, Foncière des Murs a réalisé les opérations suivantes :

- Diversification des sources de financement et renforcement de la structure financière
- 520 M€ de nouveaux financements permettant de refinancer l'ensemble des échéances 2013 et une partie des échéances 2014

Foncière des Murs a refinancé l'ensemble de ses échéances de dettes 2013 ainsi qu'une partie des échéances 2014, tout en diversifiant ses sources de financement. Ainsi, ces 520 M€ de nouveaux financements se décomposent en :

- 265 M€ de dettes bancaires hypothécaires d'une maturité de 5 ans ;
- 255 M€ d'emprunt obligataire hypothécaire d'une maturité de 7 ans.

Cet emprunt, première émission obligataire sécurisée réalisée en France, a été souscrit par des investisseurs institutionnels et est coté sur NYSE Euronext Paris.

- 332 M€ de cessions, 1,9 % au-dessus des valeurs d'expertises, dont 269 M€ de nouveaux engagements signés en 2012

Ces cessions (232 M€) et accords de cessions (100 M€) concernent 80 actifs dont :

- 28 hôtels en murs et murs et fonds pour 140 M€ ;
- 41 actifs de Commerces d'Exploitation, à l'unité ou en portefeuilles, pour 112 M€. Les cessions d'actifs Quick et Courtepaille sont les premières réalisées par Foncière des Murs. Elles démontrent la liquidité de cette classe d'actifs et son attractivité ;
- 11 actifs Santé pour 80 M€.

Ces cessions, réalisées en direct, permettent de répondre au double objectif de rotation du patrimoine et de désendettement.

- Renforcement dans l'hôtellerie avec l'acquisition d'un portefeuille de 158 hôtels B&B

En Novembre 2012, Foncière des Murs a acquis, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel, un portefeuille de 158 hôtels B&B pour un montant total de 513 M€ droits, frais et travaux inclus, soit 258 M€ part du Groupe (détenue Foncière des Murs : 50,2 %).

Cette acquisition a été partiellement financée grâce à l'augmentation de capital de 125 M€ réalisée en avril 2012 avec le soutien des principaux actionnaires de Foncière des Murs (7,8 millions d'actions nouvelles créées).

Avec cette acquisition, Foncière des Murs devient le 1^{er} bailleur des 3 plus grands opérateurs hôteliers en France (Accor, B&B, Louvre Hôtels) et confirme ainsi sa position de leader dans le secteur de l'hôtellerie.

Elles ont permis de renforcer significativement la structure financière de Foncière des Murs, avec une LTV de 42,4 % contre 45,8 % au 31 décembre 2011.

La maturité moyenne de la dette s'est allongée d'une année pour atteindre 3,7 années. Enfin, le ratio d'ICR s'établit à 2,60 au 31 décembre 2012, stable par rapport à fin 2011.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier est valorisé 3 039 M€ HD en part du Groupe contre 2 949 M€ au 31 décembre 2011. A périmètre constant, il progresse de 1,8 %

par rapport à fin 2011 et présente un taux de rendement moyen de 6,3 % HD.

Le conseil de surveillance n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2012 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2012, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

En vertu de l'article 14 des statuts, le conseil de surveillance se prononce favorablement sur l'ensemble des délégations de compétence données au Gérant en matière d'augmentation et de réduction de capital.

Enfin, nous tenons à exprimer au Gérant et aux équipes nos remerciements pour le travail accompli au cours de l'année écoulée.

Le conseil de surveillance



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

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.

Ce rapport a été préparé avec l'appui de la Directrice Juridique, du Directeur de l'Audit Interne, du Directeur des Ressources Humaines Groupe et du Secrétaire Général, préalablement à son approbation par le conseil de surveillance lors de sa séance du 8 février 2013. Il a été rendu public lors de sa publication sur le site internet de la Société et fera l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes.

Lors de sa séance du 18 février 2009, le conseil de surveillance de Foncière des Murs a adopté le Code Afep-Medef (résultant du rapport de l'Afep et du Medef d'octobre 2003 ainsi que leurs recommandations de janvier 2007, octobre 2008 et avril 2010) 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. Le code Afep-Medef peut être consulté sur le site internet : www.code-afep-medef.com.

PARTIE I PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Modalités d'organisation et de fonctionnement du conseil de surveillance

1.1. MISSIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société tel que 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^{es} 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^e.

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.

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, qui peut être choisi soit parmi les membres du conseil de surveillance, soit en dehors d'eux. La durée des mandats des membres du conseil de surveillance est de 3 ans conformément à l'article 12 des statuts de la Société, respectant ainsi les recommandations du Code Afep-Medef.



Textes de référence

La politique de Foncière des Murs en matière de gouvernement d’entreprise reflète les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec l’organisation, le fonctionnement et la situation de la Société. Depuis 2008, Foncière des Murs s’est attachée à se rapprocher des objectifs de gouvernance définis par ce Code et à s’y conformer. Les dispositions suivantes du Code Afep-Medef, réunis dans le tableau ci-dessous ne sont toutefois pas encore complètement appliquées par la Société :

CODE AFEP-MEDEF	PRATIQUE DE FONCIÈRE DES MURS
Echelonnement des mandats organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc.	Foncière des Murs œuvre afin de progresser vers un plus grand échelonnement des mandats qui venaient tous à échéance à la même date, en 2014. La nomination d’un membre du Conseil par l’assemblée générale du 8 avril 2009, renouvelé en 2012 avec un mandat à échéance en 2015 a permis de mettre en œuvre l’échelonnement des mandats des membres du Conseil. Le conseil de surveillance veillera à favoriser l’échelonnement des mandats des membres lors des prochaines propositions de nominations et/ou de renouvellements de manière à assurer un renouvellement harmonieux entre nouveaux membres et membres reconduits
Part des administrateurs indépendants au sein du conseil de surveillance d’un tiers dans les sociétés contrôlées.	Foncière des Murs ne se conforme pas encore entièrement aux recommandations Afep-Medef en ce qui concerne la part des administrateurs indépendants au sein du conseil de surveillance. La part actuelle des administrateurs indépendants au sein du conseil de surveillance est de 17 %. La structure actuelle de l’actionnariat, avec un actionnaire principal détenant près de 30 % 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 administrateurs indépendants est d’un tiers au sein du Comité d’Audit. Cette représentation d’administrateurs indépendants inférieure aux exigences du Code Afep-Medef, est justifiée par le besoin d’assurer au sein du Comité d’audit une représentation des différentes composantes de son actionnariat. L’ensemble des membres du Comité d’audit dispose de la compétence recommandée par le Code Afep-Medef.
Absence d’un Comité des Nominations et des Rémunérations	Le Gérant de Foncière des Murs est rémunéré par la société Foncière des Régions.
Proportion de femmes au sein du conseil de surveillance représentant 20 % à compter d’avril 2013 et 40 % à compter d’avril 2016.	Foncière des Murs ne se conforme pas encore entièrement aux recommandations Afep-Medef en ce qui concerne la part des femmes au sein du conseil de surveillance qui est de 17 %. Une réflexion est actuellement menée et la Société s’est fixé pour objectif de parvenir rapidement à un meilleur équilibre, en veillant à se conformer aux futures échéances et ce au plus tard lors de l’assemblée générale statuant sur les comptes 2013.

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 adopté le 5 avril 2006, 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. Ces deux documents mis à jour peuvent être consultés sur le site internet de la Société : www.foncieredesmurs.fr.

Le conseil de surveillance est actuellement composé de 12 membres.

Au 31 décembre 2012, la composition du Conseil est la suivante :

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	47	30/11/2004	06/04/2011	2014
M. Olivier ESTEVE	Française	48	06/04/2011	—	2014
Mme Françoise DEBRUS	Française	52	08/04/2009	04/04/2011	2014
GENERALI France ASSURANCES représentée par M. Philippe DEPOUX	Française	51	30/06/2005	04/04/2011	2014
FONCIERE DES REGIONS représentée par M. Philippe LE TRUNG	Française	43	30/11/2004	04/04/2011	2014
PACIFICA, représentée par M. Pierrick LOUIS	Française	49	30/11/2004	04/04/2011	2014
PREDICA, représentée par M. Emeric SERVIN	Française	63	30/11/2004	04/04/2011	2014
ACM VIE, représentée par M. François MORRISSON	Française	47	30/11/2004	04/04/2011	2014
GENERALI VIE, représentée par M. Sébastien PEZET	Française	37	30/11/2004	04/04/2011	2014
Cardif Assurances Vie, représentée par Mme Nathalie ROBIN*	Française	50	19/02/2008	04/04/2011	2014
M. Pierre LATROBE	Française	68	18/02/2009	04/04/2011	2014
M. Jean LUCHET*	Française	68	08/04/2009	04/04/2012	2015
Taux d'indépendance : 17 % (Taux cible : 33,33 %)		Âge moyen : 52			

* Membres du conseil de surveillance indépendant

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun de ces mandataires, leurs mandats antérieurs, la date de début et d'expiration de leur mandat, leur âge et le nombre d'actions détenues dans la Société sont indiqués dans le rapport de gestion en § 8.4.

1.3. INDÉPENDANCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société met en œuvre la définition générale de l'indépendance figurant dans le Code Afep-Medef qui prévoit qu'un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par administrateur indépendant, il faut entendre, non pas seulement

administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de direction de la Société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Est réputé indépendant le membre du conseil de surveillance qui cumulativement :

- N'est pas salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- N'est pas mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;

- N'est pas client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- N'a pas de lien familial proche avec un mandataire social ;
- N'a pas été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- N'a pas été membre du conseil de l'entreprise depuis plus de 12 ans ;
- N'a pas été ou n'a pas représenté un actionnaire détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou de sa société mère.

Lors de sa séance du 8 février 2013, le conseil de surveillance a procédé à l'examen annuel des critères d'indépendance des membres du conseil de surveillance et a décidé de maintenir la qualification d'indépendance de Monsieur Jean Luchet et Madame Nathalie Robin.

L'examen effectué par le Conseil est le suivant pour chacun des administrateurs susvisés :

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 ne peut donc être considérée comme un actionnaire exerçant le contrôle de la Société.

La proportion d'administrateurs indépendants au conseil de surveillance est de 17 %.

1.4. 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 1.5 du Règlement Intérieur de la Société, lequel article est intégralement reproduit en partie 4 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/).

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'investissements.

- 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, l'administrateur en situation de conflit d'intérêts étant invité à quitter les séances du Conseil ou du Comité d'investissements 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.

1.5. 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. Ils sont convoqués en même temps que les membres du conseil de surveillance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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 date de 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.

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 n'est pas prépondérante.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil ou son adjoint à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

1.6. ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres du conseil de surveillance ont procédé début 2013 à l'évaluation 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 au cours de l'année 2012, sur la base d'un questionnaire qui leur a été adressé. Les résultats de cette évaluation ont été présentés au Conseil du 8 février 2013.

1.7. RÉUNIONS ET THÈMES ABORDÉS EN 2012 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Au cours de l'exercice 2012, le conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. Le taux moyen de présence des membres est de 78 %, étant précisé que le taux d'assiduité de chacun des membres est de :

ADMINISTRATEURS	TAUX D'ASSIDUITÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
M. Christophe KULLMANN	100 %
M. Olivier ESTEVE	80 %
Mme Françoise DEBRUS	60 %
M. Philippe DEPOUX, représentant permanent de la société GENERALI France ASSURANCES	80 %
M. Philippe LE TRUNG, représentant permanent de la société FONCIERE DES REGIONS	100 %
M. Pierrick LOUIS, représentant permanent de la société PACIFICA	40 %
M. Emeric SERVIN, représentant permanent de la société PREDICA	80 %
M. François MORRISSON, représentant permanent de la société ACM VIE	80 %
M. Sébastien PEZET, représentant permanent de la société GENERALI VIE	100 %
Mme Nathalie ROBIN, représentant permanent de la société CARDIF ASSURANCE VIE	60 %
M. Pierre LATROBE	60 %
M. Jean LUCHET	100 %

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 interne). Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Séance du 8 février 2012

Examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2011 et du communiqué financier – Proposition de versement de dividende – Présentation des projets de résolutions à l'assemblée générale du 4 avril 2012 – Examen du rapport d'activité et des opérations de développement – Présentation de la stratégie et de l'augmentation de capital de la Société – Approbation du rapport du Président du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne.

Séance du 4 avril 2012

Augmentation de capital – opérations de désinvestissement – Refinancement – Compte rendu du comité d’investissement – Présentation du rapport d’activité.

Séance du 16 juillet 2012

Présentation des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2012 – Point sur les enjeux 2012 – Présentation du rapport d’activité – Présentation du communiqué financier.

Séance du 5 novembre 2012

Présentation d’une opération de développement – Refinancement – Présentation du calendrier de gouvernance 2013 et des périodes d’abstention.

Séance du 14 novembre 2012

Présentation de la stratégie – Présentation de l’atterrissage 2012 et du budget 2013 – Présentation du rapport d’activité – Présentation des principaux chantier avec nos locataires – Présentation du plan de vente.

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.

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. Une description de l’activité de ces Comités est insérée chaque année dans le présent rapport.

Comité d’Audit

Mme. Françoise DEBRUS, Président

Mme Nathalie ROBIN*

M. Christophe KULLMANN

* Membre indépendant

Comité d’investissement

M. Olivier ESTEVE, Président

Mme Nathalie ROBIN*

M. Sébastien PEZET

M. Emeric SERVIN

M. Olivier CHARDONNET

2.1. LE COMITÉ D’AUDIT

La Règlementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est régie par les articles L823-19 et suivants du Code de commerce.

Le Règlement Intérieur de la Société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d’audit prévues par les articles précités.

2.1.1. Composition

Le comité d’audit comprend trois membres, dont un indépendant, Mme Nathalie Robin.

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 8 février 2013) et dispose de compétences particulières en matière financière et comptable de par ses fonctions de Directrice Immobilier exercées au sein de Cardif Assurances Vie.

Monsieur Christophe Kullmann dispose également de compétences particulières en matière financière et comptable en raison de ses fonctions de Président du Directoire puis de Directeur Général de Foncière des Régions.

Le comité d'audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

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.

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 ;

2.1.4. Travaux du comité d'audit en 2012

Le comité d'audit s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 100 %.

Membres du Comité d'audit	Taux d'assiduité aux séances du Comité d'audit
Mme François DEBRUS	100 %
Mme Nathalie ROBIN	100 %
M. Christophe KULLMANN	100 %

L'examen des comptes par le Comité d'audit a été accompagné d'une présentation des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Secrétaire Général décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'audit a également eu l'occasion d'échanger avec l'audit interne sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du Groupe ;
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la gérance, avant leur présentation au Conseil ;
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes ;
- d'examiner les conventions de prestations de services conclues entre la Société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la Société ;
- d'examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la Société et émettre une recommandation sur ces commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'assemblée générale ; et
- d'assurer le contrôle de gestion et la vérification de la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.

Le Comité d'audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Au cours de ces séances, le Comité d'audit a notamment examiné les thèmes suivants :

Séance du 3 février 2012

Examen des événements de l'année 2011 – Point sur les expertises immobilières- Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2011 – Présentation des travaux menés par le service d'audit et de contrôle interne.

Séance du 9 juillet 2012

Examen des événements du premier semestre 2012 – Point sur les expertises immobilières semestrielles – Examen des comptes au 30 juin 2012 – Point sur les travaux de l’audit et du contrôle interne sur la période.

Une réunion s’est tenue en 2011 entre les commissaires aux comptes et les seuls membres du Comité d’audit, en l’absence du management de la Société mais aucune demande de la part des membres du Comité n’a été faite en 2012.

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.

2.2.1. Composition

Ce Comité est composé de cinq membres dont un membre indépendant.

2.2.4. Travaux du comité d’investissement en 2012

Le Comité d’investissement s’est réuni à deux reprises, avec un taux moyen de participation des membres de 100 %.

Membres du Comité d'investissement	Taux d'assiduité aux séances du Comité d'audit
M. Olivier ESTEVE	100 %
Mme Nathalie ROBIN	100 %
M. Emeric SERVIN	100 %
M. Sébastien PEZET	100 %
M. Olivier CHARDONNET	100 %

Au cours de ces séances, le Comité d’investissement a notamment examiné les thèmes suivants :

Séance du 30 mars 2012

Point sur l’augmentation de capital – Point sur la stratégie d’asset management – opérations de désinvestissement – Opération de croissance dans le secteur hôtelier.

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 la moitié au moins des membres du Comité d’investissement est nécessaire pour la validité des réunions.

2.2.3. Missions

Aux termes de l’article 2.3 du Règlement Intérieur, le Comité d’investissement est chargé d’examiner les opérations d’investissement portant notamment sur l’acquisition d’actifs immobiliers ou des titres de participations et les emprunts bancaires s’y rattachant, dans la mesure où leur montant est supérieur à 10 M€.

Le Comité d’investissement est également chargé d’étudier la stratégie hôtelière de la Société et de valider la stratégie de cession de la Société et notamment la cession d’actifs.

Enfin, le Comité d’Investissement rend compte au conseil de surveillance de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Séance du 25 mai 2012

Opérations de désinvestissement – Opérations de développement.

3. La gérance de la Société

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 est nommé pour une durée de six ans (échéance en 2015).

Il peut déléguer tout ou partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera 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.

3.2. LIMITATIONS DES POUVOIRS DU GERANT

Le gérant doit agir 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^{es}, 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^e.

4. Principe de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

Les principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux sont traités en § 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. Leur fixation se décompose en une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre, ces montants étant majorés pour tenir compte de la participation éventuelle aux Comités spécialisés.

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 2012 aux membres du conseil de surveillance pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés s'est élevé à 45 100 €.

Le détail de ces jetons de présence figure dans le rapport de gestion du conseil de surveillance.

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 4, 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.

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, en § 8.2.

PARTIE II

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

1. Objectif, périmètre et référentiel en matière de Contrôle Interne et de Management des risques

1.1. OBJECTIFS ET LIMITES

Foncière des Murs, de par son activité de foncière cotée spécialisée dans la détention et le développement de murs d'exploitation, est exposée à différentes natures de risques.

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

Ce dispositif de contrôle interne, même s'il ne peut, par définition, pas 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.

1.2. PÉRIMÈTRE SOUS REVUE

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

Ce périmètre comprend notamment les participations de 20 % de Foncière des Murs dans les OPCI Iris Invest, et Camp Invest, et depuis le 25/10/2012, celle de 50,20 % dans l'OPCI B2 Hotel Invest.

Ces OPCI sont gérées par Foncière des Régions SGP via une convention d'*asset management*.

Par ailleurs, les acquisitions effectuées par des sociétés de Foncière des Murs, sont des acquisitions d'immeubles qui sont de facto intégrées dans le périmètre de l'audit et du contrôle interne.

1.3. RÉFÉRENTIEL

Foncière des Murs s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des marchés financiers Financiers, sur le rapport du groupe de travail « Comité d'Audit » de l'AMF publié en juillet 2010, et sur les études complémentaires dont celle du 26/11/12, tant pour la rédaction du présent rapport, que pour l'actualisation de son dispositif de contrôle interne.

Ce dispositif va être complété au 1^{er} semestre 2013 sur deux points : a°/ Le Plan de continuité d'activité en France, b°/ le manuel d'audit et de contrôle interne dont les composants sont déjà tous disponibles.

2. Les composantes du dispositif de contrôle interne

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

2.1. UNE ORGANISATION STRUCTURÉE

Le dispositif de contrôle interne forme un cadre dédié à la réalisation des objectifs.

Cette organisation s'appuie sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

2.2. DES DÉLÉGATIONS DE POUVOIR ET DE RESPONSABILITÉS

Les délégations et subdélégations de pouvoirs ont été mises en place en 2011 et 2012. Elles sont aujourd'hui mises à jour à chaque évolution de l'organisation.

Le Directeur Général transfère ainsi une fraction des pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégataire, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées, et disposant des moyens nécessaires pour le faire.

Cette délégation permet une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les

responsabilités de « terrain » et les responsabilités juridiques en matière pénale.

2.3. DES SYSTÈMES D'INFORMATION PERFORMANTS ET SÉCURISÉS

De nouveaux progiciels de gestion immobilière et de comptabilité générale et analytique ont été mis en place au 1^{er} juillet 2010 en France. Ils apportent aux équipes des fonctionnalités adaptées au volume, 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 ces 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.

Un véritable Plan de continuité des activités sera opérationnel au 30 juin 2013, (conformément aux conclusions de la cartographie des risques actualisée en 2012).

Au cours de l'exercice 2012, et avec l'appui de SunGard, leader mondial des solutions de continuité d'activité pour les grandes entreprises, une analyse détaillée a été menée sur les points suivants :

- a/ Les différents impacts potentiels pour l'entreprise d'une défaillance des systèmes d'information ;
- b/ La stratégie de continuité à privilégier ;
- c/ la tolérance maximale de perte de donnée et les délais de reprise visés pour chaque application ;
- d/ L'organisation et les systèmes d'information de secours ;
- e/ Les procédures de reprise et de basculement ;
- f/ La procédure de maintien en condition opérationnelle du Plan de continuité des Activités.

Cette analyse étant effectuée, la mise en place du plan se fera au cours du premier semestre 2013, et le plan sera donc opérationnel en 2013.

2.4. DES PROCÉDURES ACTUALISÉES, VALIDÉES ET DIFFUSÉES

Un Comité de Validation des Procédures est en charge du processus d'analyse et de validation des procédures.

Les procédures ainsi validées sont mises à disposition des salariés sur le « portail intranet ». Elles sont également diffusées directement au personnel par e-mail après validation.

Les procédures sont actualisées régulièrement du fait :

- des recommandations issues des missions d'audits, et des nouveaux risques identifiés ;
- de la transposition de nouveaux processus, ou de règles nouvelles dans les processus existants.

Elles sont présentées sous forme de logigramme afin de bien mettre en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser ;
- les rôles et responsabilités de chacun.

La transcription des procédures sous ce nouveau format a été lancée en 2012, et elle sera achevée d'ici juin 2013.

Lors de leur parcours d'intégration, les procédures sont présentées aux nouveaux collaborateurs par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne au cours d'entretiens

individuels pour les sensibiliser aux procédures existantes et tout particulièrement à celles afférentes à leurs métiers.

Le portail intranet permet à l'ensemble du personnel d'accéder aux procédures validées, avec la possibilité, depuis 2012, d'effectuer des recherches de procédures par mot clef.

En complément de cette nouvelle présentation des procédures, des formations dites « Matinale du process » ont été mises en place au cours de l'année 2012 auprès des différentes directions par la Direction de l'Audit et du Contrôle interne afin :

- de rappeler les éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes ;
- de préciser le contenu de certaines réglementations propres à chaque métier ;
- d'effectuer un focus sur les procédures afférentes à chaque direction ;
- de rappeler les processus anti-blanchiment et anti-corruption Cf§2722/ 2723 du rapport RSE;
- de rappeler les missions du déontologue.

En 2012 la formation des techniciens ainsi que celle des *Asset et Property Managers* a été réalisée.

2.5. DES BONNES PRATIQUES COMMUNÉMENT ADMISES

En complément du corpus de procédures évoqué ci-dessus, et afin de définir les comportements et les bonnes pratiques à adopter, Foncière des Murs dispose de différentes chartes en ligne sur le site intranet et internet de la Société :

- une Charte éthique qui rassemble les principales valeurs et règles de la Société incluant la prévention des délits d'initiés, la confidentialité des informations ainsi que les conflits d'intérêts. Cette Charte éthique a été communiquée directement à chaque collaborateur et elle est remise systématiquement aux nouveaux arrivants ;
- une charte informatique décrivant les principes de bon usage des ressources informatiques, électroniques et numériques. Elle a pour vocation d'organiser la gestion et l'utilisation des systèmes d'information que la Société met à disposition de ses salariés, dans le but d'assurer l'intégrité du système informatique, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également du matériel et des équipements techniques. Ce document s'inscrit en annexe du règlement intérieur de Foncière des Murs, que chaque collaborateur reçoit lors de son arrivée au sein du groupe.
- le règlement intérieur du conseil de surveillance intègre également un guide sur la prévention des délits d'initiés, concernant les administrateurs et les collaborateurs de Foncière des Murs.

2.6. DES INFORMATIONS INTRAGROUPE PERTINENTES ET FIABLES

Afin de permettre la circulation des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise, il existe différentes réunions au sein des directions fonctionnelles et opérationnelles : réunions de service, réunions mensuelles d'activité, etc.

Ces réunions font l'objet de comptes rendus écrits dont la diffusion est adaptée aux types d'informations et au degré de confidentialité.

2.7. 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 cessions ;
- Les financements à moyen et long terme ;
- Les business plans et les objectifs budgétaires ;
- Les principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général.

2.8. CARTOGRAPHIE DES RISQUES

Conformément aux recommandations de l'AMF, la cartographie des risques effectuée en 2009 a été actualisée au cours du 2nd semestre 2012 avec l'aide d'un cabinet extérieur, sous la supervision de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

Les risques identifiés par les équipes de direction ont été caractérisés en fonction de leur impact potentiel et de leur degré de maîtrise ; 19 types de risques ont été retenus et présentés sous forme de cartographie, dont :

- Ceux considérés comme « devant faire l'objet de plans d'actions spécifiques », dans la mesure où ils présentent un moindre degré de maîtrise et un risque d'impact potentiel élevé ;
- Ceux considérés comme « à suivre » du fait de leur maîtrise suffisante, et du plan d'actions déjà mis en place et suivi. Ces plans d'actions doivent être contrôlés régulièrement au regard de la criticité du risque ;
- Ceux considérés comme « maîtrisés » de manière satisfaisante du fait de plans d'actions déjà mis en place, et des impacts potentiels moins importants.

Cette actualisation de la cartographie des risques, validée par la Direction Générale, a été présentée au Comité d'Audit de février 2013.

2.9. DESCRIPTION ET ANALYSES DES RISQUES POUVANT IMPACTER LES RÉSULTATS

Les principaux risques opérationnels sont détaillés dans le paragraphe 6 « Facteurs de risque » du Rapport de Gestion contenu dans le présent document de référence.

2.10. DES ACTIVITÉS DE CONTRÔLE PROPORTIONNÉES AUX RISQUES

Les activités de contrôle sont conçues pour réduire 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.

2.11. CONTRÔLE DES RISQUES SUR INVESTISSEMENTS, CESSIONS ET FINANCEMENTS

Les investissements et cessions d'immeubles, les cessions de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, doivent être autorisés après examen par le conseil de surveillance dès lors que ces opérations excèdent les pouvoirs qu'il a délégué au Comité d'investissement et à la Direction Générale.

Par ailleurs, les projets majeurs, les développements en cours, et les rapports d'activités sont présentés mensuellement au Directeur Général par chacun des Directeurs concernés.

Les procédures qui encadrent ces activités ont été actualisées en 2012 puis diffusées à l'ensemble des collaborateurs concernés.

2.12. CONTRÔLE DES ACTIVITÉS RÉCURRENTES

Contrôle des sociétés propriétaires :

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 personnel, expertises, *asset management*...).

Le respect du budget des charges d'assurances, des frais généraux, des honoraires des Commissaires aux Comptes, des frais juridiques... est de la responsabilité des Directions fonctionnelles. Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôleur de Gestion.

Les sociétés propriétaires sont responsables de la détermination de leur besoin de financement ; la validation du cash-flow financier est de la responsabilité de la Direction Financière.

2.13. PROCESSUS DU 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 mensuellement avec les prestataires : Foncière des Régions Property pour la gestion locative et technique des immeubles, et Foncière des Régions Développement pour les grands projets immobiliers.

2.14. DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Actualisation du dispositif de contrôle interne

Chaque Direction opérationnelle et chaque Direction fonctionnelle est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne qui lui permet de maîtriser ses activités, de veiller à l'efficacité de ses équipes et à l'utilisation efficiente de ses 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 Murs.

Les demandes d'actualisation ou de création de procédures sont coordonnées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, puis proposées au Comité de Validation des procédures.

Evaluation du dispositif de contrôle interne

En 2011, le dispositif de contrôle interne de Foncière des Murs a été évalué par un prestataire spécialisé qui a rencontré les 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. A la suite de ces travaux, un plan d'action a été validé par la Direction Générale, puis mis en place.

En 2012, conformément à la réglementation, la conformité du Contrôle Interne de Foncière des Régions SGP, gestionnaire des OPCI de Foncière des Murs, a été auditée par un cabinet indépendant.

En complément de ces contrôles, les questionnaires d'auto-évaluation, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des marchés financiers, ont été revus en 2012, dont deux, plus particulièrement, qui concernent :

- les processus de production des états comptables et financiers ;
- les processus de la direction des systèmes d'information.

3. Les acteurs du contrôle interne

En France

Le Conseil de Surveillance : le président du conseil de surveillance de Foncière des Murs, est, selon l'article L. 225-37 du Code de commerce, la personne qui doit « rendre compte des procédures mises en place par la Société ». Le présent rapport répond à cette obligation, et, conformément à la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, il a été approuvé par le conseil de surveillance dans sa séance du 8 février 2013. Le conseil de surveillance oriente et contrôle l'action du Directeur Général. Ses missions sont décrites plus spécifiquement dans la partie I du présent rapport.

Le Comité d'Audit : ce comité spécialisé du conseil de surveillance assure notamment le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Ses missions sont décrites au § 2.1.3 / Missions du Comité d'audit, dans la partie I du présent rapport.

Le Directeur Général : sous le contrôle du président du conseil de surveillance, le Directeur Général met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour adapter le dispositif de contrôle interne aux missions qui lui sont confiées. Il sollicite la programmation de missions auprès de la Direction de l'Audit et du Contrôle interne, et valide le plan annuel des missions de la Direction de l'Audit et du Contrôle interne, laquelle lui fournit des analyses et des recommandations sur le dispositif de contrôle interne et sur les activités auditées.

Le Comité de Direction de Foncière des Murs :

Le Directeur Général examine chaque semaine les résultats, les écarts sur objectifs et les projets de développement, en réunissant :

- La Secrétaire Général ;
- Le Responsable relations locataires et arbitrages ;

- La Responsable des acquisitions ;
- La Responsable développement et travaux ;
- La Responsable des partenariats d'investissement.

Autres réunions de Direction Générale :

Le Directeur Général de Foncière des Murs participe au comité de direction de Foncière des Régions afin de partager réflexions et informations avec les Dirigeants de Foncière des Régions et de ses autres filiales.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne :

Cette direction veille à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de la Société et de l'ensemble de ses filiales.

Elle est composée d'un directeur et de trois collaborateurs et s'appuie sur des correspondants d'audit et de Contrôle Interne (cf ci-dessous).

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

Dans l'exercice de ses missions, l'audit interne est naturellement promoteur du contrôle interne et contribue ainsi à son efficacité :

- il étudie les processus sensibles en fonction notamment des demandes de la Direction Générale de Foncière des Murs ou d'autres Directeurs, et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements ;
- il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne, dans la mesure où il n'est pas directement impliqué dans les activités opérationnelles ;
- il effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management ;
- il formule, au Directeur Général de Foncière des Murs, des préconisations.

Ses missions conduisent la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne :

(a) Au titre des audits :

- à mener les missions inscrites au plan annuel d'audit ;
- à veiller à la cohérence du dispositif de contrôle interne ;
- à suivre la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs ;
- à travailler avec les équipes de Foncière des Murs et avec les auditeurs externes.

(b) Au titre des procédures :

- à participer au processus de validation des procédures dans le cadre du comité ad-hoc ;
- à suivre les plans d'actualisation et d'harmonisation des procédures.

(c) Au titre du reporting :

- à rapporter au Comité d'Audit de Foncière des Murs, et à ceux de ses filiales ;
- à présenter mensuellement au Directeur Général de Foncière des Murs un compte rendu des activités d'audit et de contrôle interne.

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

Le correspondant de contrôle interne : Foncière des Murs dispose d'un correspondant de contrôle interne qui est le relai de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

Son rôle est de :

- diffuser une culture de contrôle interne en faisant connaître les procédures et en s'assurant de leur application ;
- être force de proposition en matière d'organisation et de formalisation de processus ;
- proposer au Comité de Validation l'actualisation de procédures ;
- être « relais » entre les opérationnels et le management, en faisant appliquer les recommandations des audits internes et externes et les questionnaires d'auto-évaluation.

Le correspondant Informatique et Liberté : Depuis le 15 novembre 2012, Foncière des Murs dispose, via Foncière des Régions, d'un Correspondant Informatique et Liberté agréé par la CNIL.

Son rôle est de :

- diffuser une culture de protection des données à caractère personnel basée sur les respects de la réglementation spécifique aux traitements et à la conservation des informations et au respect des libertés individuelles des personnes physiques : clients, locataires, visiteurs, personnel.

A ce titre le Correspondant Informatique et Liberté veille aux cinq principes suivants :

1/ Le principe de finalité : les données à caractère personnel ne peuvent être recueillies et traitées que pour un usage déterminé et légitime. Tout détournement de finalité est

passible de sanctions pénales. Les objectifs poursuivis par la mise en place d'une application informatique doivent donc être au préalable clairement définis (gestion des recrutements, sécurité du réseau informatique et habilitations, sécurité des personnes,...)

2/ Le principe de proportionnalité et de pertinence des données : seules doivent être traitées les informations pertinentes et nécessaires au regard des objectifs poursuivis.

3/ Le principe de durée de conservation : les informations ne peuvent être conservées de façon indéfinie dans les fichiers informatiques (exemple : 1 mois pour les enregistrements de vidéosurveillance...).

4/ Le principe de sécurité et de confidentialité : celui qui détient des informations à caractère personnel est astreint à

une obligation de sécurité. Il doit prendre les mesures nécessaires pour garantir la confidentialité des données et éviter leur divulgation à des tiers non autorisés. Ainsi les données à caractère personnel ne doivent être consultées que par les personnes habilitées à y accéder de par leurs fonctions.

5/ Le principe du respect des droits des personnes : lors de l'enregistrement de leurs données, les personnes concernées doivent être clairement informées des objectifs poursuivis, du caractère obligatoire ou facultatif de leurs réponses, des destinataires des données et des modalités d'exercice de leurs droits, sachant qu'à ce titre, toute personne peut demander au détenteur d'un fichier de lui communiquer, voire de rectifier, les informations la concernant.

4. Le contrôle interne de l'information comptable et financière

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

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

4.1. PERIMÈTRE

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. ACTEURS

Les organes de gouvernance

Les règles de gouvernance de Foncière des Murs décrites ci-dessus détaillent les règles de fonctionnement du conseil de surveillance et de ses comités spécialisés.

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 Comptable de Foncière des Murs. La production des comptes sociaux et des comptes consolidés est placée sous la responsabilité du Secrétaire Général de Foncière des Murs, sous le contrôle des mandataires sociaux.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

1°/ Le Directeur Général est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes.

- Il présente les comptes sociaux et consolidés (semestriels et annuels) au Comité d'Audit puis au conseil de surveillance, qui les arrête.
- Il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la Société.

2°/ Le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du conseil d'administration, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Risques sur la production des informations comptables et financières

En France, comme à l'étranger, la qualité du processus de production des états financiers provient :

- de la formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes ;

- des logiciels qui permettent de gérer les travaux d'inventaire ;
- 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 nécessitant des pouvoirs d'engagement (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) de celles relevant d'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 évènement structurant, portant soit sur des sociétés, soit sur des portefeuilles, fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « expertise » de la direction comptable, 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 ;
- aux provisions pour risques et charges ;
- à l'enregistrement des actifs et passifs à leur juste valeur ;
- aux traitements des opérations de cessions et d'acquisitions ;
- aux contrôles des opérations effectuées dans le cadre des conventions internes.

Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction Comptable de Foncière des Murs 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 et de ses filiales.

Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasse. Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Direction Comptable.

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.

4.3. 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 Comptable lors des réunions de préparation de la clôture des comptes sociaux et consolidés.

4.4. CONTRÔLE DE LA COMMUNICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES ET COMPTABLES

Le Directeur Général, avec la coopération du Secrétaire Général, cordonne l'arrêté des comptes et les transmet au conseil de surveillance qui prend connaissance du compte-rendu du Président du Comité d'Audit.

Le Directeur Général définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du conseil de surveillance.

Foncière des Murs applique les « best practices recommandations » de l'EPRA notamment pour présenter les états financiers, harmoniser les indicateurs d'actifs net 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 de la Communication 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.

5. Évolution du contrôle interne en 2013

En 2013, en sus de ses diligences, des activités récurrentes, et du plan d'audit, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne veillera plus particulièrement à :

- poursuivre l'actualisation des procédures, et leur présentation sous forme de logigramme ;
- s'assurer de la mise en œuvre des recommandations qu'elle émet ;
- mettre en œuvre les plans d'actions issus de la cartographie des risques ;
- mettre en place une base de recensement des incidents ;
- finaliser la production du manuel de contrôle interne du Groupe.

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

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 2012.

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 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. 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.

Fait à Courbevoie et Paris-La Défense, le 8 mars 2013

Les commissaires aux comptes

MAZARS

Denis Grison

Odile Coulaud

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

MEMBRE DU RÉSEAU
ERNST & YOUNG

Sophie Duval

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES	159
COMPTES CONSOLIDÉS	160
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	166
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	205
COMPTES SOCIAUX	207
ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX	211
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	230
RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	232
RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 AVRIL 2013	236
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIÈRES AVEC MAINTIEN OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION	250
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ET/OU VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE	252
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL	253

INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

- les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondant figurant aux pages 139 à 182 du Document de référence de l'exercice 2011 déposé auprès de l'AMF en date du 5 mars 2012 sous le n° D. 12- 0126 ;
- les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondant figurant aux pages 119 à 160 du Document de référence de l'exercice 2010 déposé auprès de l'AMF en date du 14 mars 2011 sous le n° D. 11- 0125.

Ces documents sont disponibles au siège de la Société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site (www.foncieredesmurs.fr) et sur le site de l'Autorité des marchés financiers.

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.

COMPTES CONSOLIDÉS

Foncière des Murs est spécialisée dans la détention à long terme de murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation.

Enregistrée en France, Foncière des Murs est une société en commandite par actions. Les comptes du Groupe Foncière des Murs SCA sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation du Groupe Foncière des Régions, maison mère de Foncière des Murs.

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (format EPRA)

ACTIF				
K€	NOTE	31/12/2012	31/12/2011	
ACTIFS INCORPORELS				
ÉCARTS D'ACQUISITION	3.1	0	0	
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		0	0	
ACTIFS CORPORELS				
IMMEUBLES D'EXPLOITATION		0	0	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3.1	8	11	
IMMOBILISATIONS EN COURS		0	0	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.1	3 006 280	2 593 625	
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	3.2	6 795	6 952	
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	3.3	70 172	61 060	
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIF	3.11	1 083	1 244	
INSTRUMENTS FINANCIERS ACTIF	3.9.1.4	9 763	7 430	
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		3 094 101	2 670 322	
ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	3.1	292 299	355 085	
PRÊTS ET CRÉANCES DE CRÉDIT-BAIL		183	0	
STOCKS ET EN-COURS		0	0	
CRÉANCES CLIENTS	3.4	9 466	14 468	
CRÉANCES FISCALES	3.5	5 642	4 069	
AUTRES CRÉANCES	3.5	1 153	3 784	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3.6	2 367	670	
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	3.7	4 549	1 235	
TOTAL ACTIFS COURANTS		315 659	379 311	
TOTAL ACTIF		3 409 760	3 049 633	

PASSIF			
K€	NOTE	31/12/2012	31/12/2011
CAPITAL		256 894	225 756
PRIMES		502 608	410 264
ACTIONS PROPRES		- 149	- 116
RÉSERVES CONSOLIDÉES		557 201	500 746
RÉSULTAT		99 704	141 331
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	3.8	1 416 259	1 277 981
INTÉRÊTS MINORITAIRES	3.8	146 867	- 1 927
TOTAL CAPITAUX PROPRES		1 563 126	1 276 054
EMPRUNTS LONG TERME	3.9	1 540 245	1 464 687
INSTRUMENTS FINANCIERS	3.9.1.4	205 215	205 233
IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIF	3.11	49 484	45 656
ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET AUTRES		37	41
AUTRES DETTES LONG TERME	3.13	1 521	4 129
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		1 796 502	1 719 746
PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS		0	0
DETTES FOURNISSEURS	3.13	12 269	8 642
EMPRUNTS COURT TERME	3.9	26 663	30 808
DÉPÔTS DE GARANTIE		0	0
AVANCES ET ACOMPTES	3.12	2 624	480
PROVISIONS COURT TERME		0	0
IMPÔTS COURANTS		0	103
AUTRES DETTES COURT TERME	3.13	8 244	13 704
COMPTES DE RÉGULARISATIONS		332	96
TOTAL PASSIFS COURANTS		50 132	53 833
TOTAL PASSIF		3 409 760	3 049 633

ÉTAT DU RÉSULTAT NET TOTAL (format EPRA)

K€	NOTE	31/12/2012	31/12/2011
LOYERS		184 755	203 624
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES		- 134	- 135
CHARGES SUR IMMEUBLES		- 2 899	- 3 103
CHARGES NETTES DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES		- 14	202
LOYERS NETS	4.1.1	181 708	200 588
REVENUS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION		2 680	2 503
FRAIS LIÉS À L'ACTIVITÉ		- 1 149	- 1 023
FRAIS DE STRUCTURE		- 7 491	- 7 013
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT		- 211	- 667
COÛT DE FONCTIONNEMENT NET	4.1.2	- 6 171	- 6 200
REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS		0	0
DÉPENSES DES AUTRES ACTIVITÉS		0	0
RÉSULTATS DES AUTRES ACTIVITÉS		0	0
AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION		0	0
VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	4.1.3	- 1 392	41
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		174 145	194 429
PRODUITS DE CESSIONS DES IMMEUBLES EN STOCK		0	0
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES EN STOCK		0	0
RÉSULTAT NET DES IMMEUBLES EN STOCK		0	0
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIFS		232 296	337 387
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS CÉDÉS		- 232 776	- 325 409
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS		- 480	11 978
AJUSTEMENT À LA HAUSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		58 332	83 917
AJUSTEMENT À LA BAISSSE DES VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		- 10 906	- 889
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	3.1.1	47 426	83 028
RÉSULTAT DE CESSION DE TITRES		0	643
RÉSULTAT DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE		0	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		221 091	290 078
RÉSULTAT DE DÉCONSOLIDATION		0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	4.2	- 66 209	- 75 292
AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS	3.9.1.4	- 50 226	- 61 872
ACTUALISATION DES DETTES ET CRÉANCES		- 1 268	- 121
VARIATION NETTE DES PROVISIONS FINANCIÈRES ET AUTRES		- 4 697	- 2 835
QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	3.3	9 573	528
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		108 264	150 486
IMPÔTS DIFFÉRÉS	4.3	- 3 989	- 8 385
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	4.3	- 229	- 765
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		104 046	141 336
INTÉRÊTS MINORITAIRES		- 4 341	- 5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE - PART DU GROUPE		99 704	141 331

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL (format EPRA)

K€	NOTE	31/12/2012	31/12/2011
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		104 046	141 336
Écarts de conversion des activités à l'étranger			
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture			
Écart de réévaluation des instruments financiers		- 218	- 2 404
Autres éléments du résultat global		- 218	- 2 404
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE		103 828	138 932
Résultat global total attribuable			
Aux propriétaires de la société mère		99 487	138 927
Aux intérêts minoritaires		4 341	5
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE		103 828	138 932
RÉSULTAT GROUPE NET PAR ACTION	7.1	1,61	2,50
RÉSULTAT GROUPE NET DILUÉ PAR ACTION	7.1	1,61	2,50

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Au 31 décembre 2011	225 756	410 264	- 116	642 077	1 277 981	- 1 927	1 276 054
Augmentation de capital	31 138	92 344		0	123 482		123 482
Distribution de dividendes				- 84 658	- 84 658	0	- 84 658
Résultat global total de la période				99 487	99 487	4 341	103 828
Titres d'autocontrôle			- 33	0	- 33		- 33
Variation de périmètre				0	0	144 453	144 453
Autres				0	0	0	0
Au 31 décembre 2012	256 894	502 608	- 149	656 906	1 416 259	146 867	1 563 126

Dividendes versés au cours de l'exercice : 84 658 K€, soit 1,50 € par action

Dividende préciputaire 2012 à verser à l'associé commandité au cours de l'exercice 2013 : 500 K€

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

K€	NOTE	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		104 046	141 336
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	4.1.3	1 024	5
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5.1	2 823	- 21 156
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0	0
Autre produits et charges calculés	5.1	5 495	2 936
Plus et moins-values de cession	5.1	493	- 12 621
Profits et pertes de dilution – relution		0	0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3.3.1	- 9 573	- 528
Dividendes (titres non consolidés)		0	0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		104 308	109 972
Coût de l'endettement financier net	4.2	66 156	75 292
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3.1	4 218	9 150
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		174 682	194 414
Impôt versé		- 871	- 944
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	5.1	9 067	25 964
Flux net de trésorerie généré par l'activité		182 878	219 434
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.2	- 534 719	- 93 438
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.2	231 463	336 635
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	5.2	- 400	0
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	5.2	285	0
Incidence des variations de périmètre		- 0	- 26 229
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	5.2	861	0
Variation des prêts et avances consentis		6	- 3 091
Subventions d'investissements reçues		0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement		0	0
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		- 302 504	213 877
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère	5.3	123 482	0
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	5.3	144 453	0
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		- 33	- 64
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.8	- 84 658	- 82 834
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		- 0	0
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	5.3	721 111	30 999
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	5.3	- 666 648	- 275 588
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	5.3	- 65 193	- 92 558
Autres flux sur opérations de financement	5.3	- 54 392	0
Flux net de trésorerie des opérations de financement		118 122	- 420 045
Variation de la trésorerie nette		- 1 504	13 266
Trésorerie d'ouverture		- 15 182	- 28 448
Trésorerie de clôture		- 16 686	- 15 182
Variation de trésorerie		- 1 504	13 266

K€	NOTE	31/12/2012	31/12/2011
		Clôture	Ouverture
Trésorerie brute (a)	3.7	4 549	1 235
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)	3.9	- 21 235	- 16 417
Trésorerie nette (c) = (a) - (b)		- 16 686	- 15 182
Endettement brut (d)	3.9	1 563 357	1 486 669
Amortissement des frais de financement (e)	3.9	- 17 684	- 7 591
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		1 562 359	1 494 260



ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. Événements significatifs de l'exercice

1.1. AUGMENTATION DE CAPITAL

Le 13 avril 2012, Foncière des Murs a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 124,6 M€ (123,5 M€ net de frais). À cette occasion, 7 784 496 actions nouvelles ont été émises.

Cette augmentation de capital lui a permis de financer la partie fonds propres de l'acquisition d'hôtels B&B réalisée en novembre 2012.

1.2. ACQUISITIONS D'ACTIFS

1.2.1. Acquisition de 158 actifs B&B en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel

En novembre 2012, Foncière des Murs a procédé, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel, à l'acquisition d'un portefeuille de 158 murs d'hôtels (dont deux actifs en contrat de crédit-bail) exploités sous l'enseigne B&B en France pour un montant de 510,1 M€ (droits et travaux inclus). La quote-part de Foncière des Murs dans cette opération est de 50,2 %. Cette acquisition a été réalisée via une société intégrée globalement : l'OPCI B2 Hôtel Invest, elle-même détentrice de la SAS Foncière B2 Hôtels Invest portant les actifs acquis.

Foncière des Murs a comptabilisé cette transaction comme une acquisition d'actifs.

Cette opération a été financée pour partie par une dette bancaire de 222,4 M€.

1.2.2. Acquisition en VEFA d'un hôtel B&B en France

Le 30 mai 2012, Foncière des Murs a acheté, en VEFA, un hôtel 2* de 265 chambres situé à Paris, Porte des Lilas, pour un montant total de 20,5 M€ frais inclus. Cet actif, exploité sous l'enseigne B&B, sera livré au deuxième trimestre 2014. Foncière des Murs a procédé au versement d'un premier acompte de 4,9 M€ frais inclus et au paiement de deux tranches de travaux pour un montant total hors taxes de 4,4 M€.

Foncière des Murs a signé en mai 2012 un financement à hauteur de 12 M€ auprès d'Oséo, dont le déblocage interviendra progressivement à compter du 1^{er} trimestre 2013.

1.3. CESSIONS D'ACTIFS

1.3.1. Cessions d'actifs dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation

Au cours de l'exercice, Foncière des Murs a cédé 58 actifs, tant dans le secteur de l'Hôtellerie, que dans la Santé et les Commerces d'exploitation.

Foncière des Murs a cédé les murs de dix-sept hôtels exploités par Accor pour un montant de 73,0 M€ HD.

L'actif Novotel Paris Orgeval et le terrain de l'Ibis Paris Porte de Clichy ont été vendus à la SCI Dahlia, détenue à 20 % par Foncière des Murs.

Les murs de neuf maisons de retraite médicalisées, exploitées par Korian, ont été cédées à BNP Reim, pour un montant de 63,9 M€ HD en juin 2012.

Toujours dans le secteur de la Santé, les murs de la clinique parisienne de Bachaumont, exploitée par Générale de Santé, ont été cédés à un investisseur privé pour un montant de 12,5 M€ HD.

Enfin, dans le secteur des Commerces d'exploitation, Foncière des Murs a cédé le terrain du Jardiland Saint Brieuc, ainsi que les murs de 31 actifs dont :

- onze restaurants Courtepaille pour 17,3 M€ ;
- sept jardineries Jardiland pour 33,2 M€ ;
- treize restaurants Quick pour 31,4 M€.

Globalement, ces cessions ont été réalisées à une valeur supérieure à la valeur d'expertise retenue dans les comptes au 31 décembre 2011, hors frais de cessions.

1.3.2. Actifs sous protocole

Au cours de l'exercice 2012, Foncière des Murs a signé 99,8 M€ de promesses de ventes.

Les principaux protocoles signés au cours de l'exercice sont les suivants :

- douze actifs Accor pour un prix de 65,1 M€ hors droits ;
- six restaurants Quick pour un prix de 16,9 M€ hors droits ;

- quatre restaurants Courtepaille pour un prix de 11,5 M€ hors droits ;
- une maison de retraite Korian pour un prix de 3,5 M€ hors droits.

1.4. REFINANCEMENT DE LA DETTE

Fin juin 2012, Foncière des Murs a procédé au remboursement anticipé des emprunts Accor 2 et Courtepaille pour 233 M€.

Un nouveau financement de 163,3 M€ a été signé auprès de CACIB agissant en qualité d'arrangeur le 29 juin 2012 pour refinancer l'emprunt Accor 2.

Foncière des Murs a également signé un nouveau financement de 64,9 M€ le 5 juillet 2012 pour refinancer l'emprunt Courtepaille, avec Natixis pour arrangeur.

Les deux lignes de crédit refinancées seront tirées en fonction des besoins de Foncière des Murs. Dans l'intervalle des tirages complémentaires sont intervenus sur les lignes de crédit Vérone et Bergame.

Le 4 octobre 2012, Foncière des Murs a signé un nouveau financement de 35 M€ auprès de LCL/Oséo pour refinancer un portefeuille de 6 immeubles.

Le 16 novembre 2012, Foncière des Murs a émis un emprunt obligataire hypothécaire de 255 M€, adossé à des actifs hôteliers loués à Accor, auprès d'investisseurs institutionnels. Cet emprunt obligataire coté sur Euronext Paris, d'une maturité de 7 ans, offre un coupon fixe de 3,682 %.

À la même date, Foncière des Murs a procédé au remboursement anticipé d'une partie de l'emprunt Vérone pour 293 M€ et à des annulations sur les lignes de crédit.

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 versement d'une soulte nette de 52,4 M€, afin d'adapter son profil de couverture aux cessions et refinancements intervenus en 2012.

1.6. ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE

Depuis le 1^{er} janvier 2013, Foncière des Murs a cédé les murs d'un hôtel exploité par Accor pour 13,9 M€ et les murs de cinq restaurants (quatre restaurants Quick et un restaurant Courtepaille) pour 11,4 M€.

2. Principes et méthodes comptables

2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX – RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 de 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'arrêt. 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 8 février 2013.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011.

Foncière des Murs applique deux nouveaux textes dont l'application est obligatoire pour l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2012. Il s'agit de :

- amendements à IFRS 7 « Informations à fournir dans le cadre des transferts d'actifs financiers », publiés par l'IASB le 7 octobre 2010 et adoptée par l'Union européenne le 22 novembre 2011. Cet amendement permet aux utilisateurs d'états financiers d'améliorer leur compréhension d'opérations de transferts d'actifs financiers (par exemple des titrisations), y compris la compréhension des effets éventuels de tout risque qui demeurerait dans l'entité qui a transféré les actifs ;
- amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global », publiés par l'IASB le 16 juin 2011 et adoptée par l'Union européenne le 6 juin 2012. Ces amendements exigent notamment de présenter des sous-totaux distincts des éléments composant les « autres éléments du résultat global » qui sont appelés à un reclassement ultérieur dans la section « résultat net » de l'état des résultats et de ceux qui ne peuvent être recyclés en résultat. Ces amendements exigent aussi que les impôts relatifs aux éléments présentés avant impôts soient présentés de manière séparée pour chacun des deux groupes d'éléments composant les autres éléments du résultat global.

Ces amendements n'ont pas d'impact sur les états financiers consolidés.

Foncière des Murs applique de façon anticipée les nouveaux amendements de normes et nouvelles interprétations de normes adoptés par l'Union européenne dont l'application anticipée est autorisée :

- amendements à IAS 19 « Avantages du personnel ». Ces amendements à IAS19 ont été adoptés par l'Union européenne le 6 juin 2012. Ils ont porté notamment sur l'abandon de la méthode du « corridor ». Ils n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes.

Foncière des Murs n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements de normes et nouvelles interprétations de normes adoptés par l'Union européenne dont l'application anticipée est autorisée :

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cette norme redéfinit la démarche d'appréciation du contrôle. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 "Etats financiers consolidés" est fixée par l'Union européenne au 1er janvier 2014 ;
- IFRS 11 « Partenariats » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cette norme introduit une distinction entre les entreprises communes et les co-entreprises et prévoit pour ces dernières une seule méthode de comptabilisation, la mise en équivalence en supprimant l'option pour l'intégration proportionnelle. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 11 "Etats financiers consolidés" est fixée par l'Union européenne au 1er janvier 2014 ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 12 est fixée par l'Union européenne au 1er janvier 2014 ;
- IAS 27 révisée « Etats financiers individuels » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IAS 27 (2011) "Etats financiers individuels" est fixée par l'Union européenne au 1er janvier 2014 ;
- IAS 28 révisée (2011) « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IAS 28 (2011) "Participation dans des entreprises associées et des coentreprises" est fixée par l'Union européenne au 1er janvier 2014 ;
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1er janvier 2013 ou après ; une application anticipée étant autorisée. L'objectif de la norme est de fournir dans un document unique les règles

applicables à l'ensemble des évaluations à la juste valeur requises par les IAS/IFRS. Elle ne constitue pas un accroissement des possibilités d'utiliser la juste valeur dans le reporting financier ;

- IFRIC 20 « Frais de découverte engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert » publiée par l'IASB le 19 octobre 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Compte tenu de son activité, cette interprétation n'est pas applicable au groupe ;
- Amendements à IAS 12 « Impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents » publiés par l'IASB le 20 décembre 2010 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Au niveau d'IASB, ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 ; une application anticipée est autorisée, au niveau européen, cette norme est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2013 ;
- IFRS 1 amendée « Première application des IFRS » concernant l'hyper inflation grave et la suppression des dates fixes pour les premiers adoptants, publiée par l'IASB le 20 décembre 2010 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cette norme est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2013. Compte tenu de son activité, cet amendement n'est pas applicable au groupe ;
- Amendement à IAS 32 « Instruments Financiers : Présentation » adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cet amendement est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2014. Il vise à clarifier les conditions d'application des critères de compensation d'actifs et passifs financiers énoncés au paragraphe 42 d'IAS 32, en précisant la notion de droit actuel juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés ainsi que les circonstances dans lesquelles certains règlements bruts pourraient être équivalents à des règlements nets.

2.2. PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les sociétés pour lesquelles Foncière des Murs exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50 %, mais sur lesquelles Foncière des Murs exerce un contrôle en substance, c'est à dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon cette même méthode.

Les sociétés sur lesquelles Foncière des Murs exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence. L'influence notable est présumée quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20 %. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de la Société Mère et les opérations réciproques de l'ensemble consolidé ont été éliminées.

2.3. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par Foncière des Murs pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement (paragraphe 2.5.2.) ;
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers (paragraphe 2.5.10.).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, Foncière des Murs révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement).

2.4. SEGMENTS OPÉRATIONNELS

Foncière des Murs détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour du type de clientèle et de la nature des biens.

Foncière des Murs a modifié ses secteurs opérationnels pour la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2012, en lien avec la stratégie et les secteurs de reporting suivis par le management de Foncière des Murs fin 2012. Le secteur Loisirs est supprimé et intégré dans le secteur Hôtellerie.

Conformément à la norme IAS 8, le Groupe a présenté les nouveaux secteurs opérationnels pour l'exercice comparatif.

Les principaux impacts de cette modification sont présentés en paragraphe 9.

À compter du 31 décembre 2012, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Hôtellerie : actifs loués à Accor, B&B, Pierre & Vacances et Club Med ;
- Commerces d'exploitation : actifs loués à Jardiland, Courtépaille et Quick ;
- Santé : actifs loués à Korian et Générale de Santé.

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 ressources à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

2.5. RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION APPLIQUÉES PAR FONCIÈRE DES MURS POUR LES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

2.5.1. 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.

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.

L'acquisition du patrimoine B&B France réalisée le 16 novembre 2012 a été comptabilisée comme une acquisition d'actifs.

2.5.2. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont les 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 du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Foncière des Murs est expertisé par des experts indépendants membres de l'Afrexim (notamment 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.

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.

Méthode de valorisation des actifs

La juste valeur des actifs immobiliers est déterminée à chaque arrêté comptable par des experts indépendants qui valorisent l'ensemble du patrimoine.

Foncière des Murs, adhérente de la Fédération des sociétés immobilières et foncières, applique les recommandations du Code de déontologie des sociétés SIIC sur la rotation des experts : la rotation est effective tous les 3 à 5 ans en fonction des spécificités des portefeuilles. La décision de réaliser une expertise complète est de la responsabilité des experts immobiliers. En règle générale, celle-ci est réalisée lors d'une première évaluation, à l'entrée de l'actif en portefeuille ou à l'occasion de la rotation des experts et lors de la réalisation de programmes de travaux qui nécessitent une revue détaillée des actifs.

Valorisation des maisons de retraite

Les maisons de retraite sont évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer, ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail.

Les expertises sont réalisées par CBRE, sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

Valorisation des hôtels

La valeur des hôtels a été déterminée en actualisant les revenus nets annuels futurs sur la base des principes suivants :

- la valorisation des projections de cash-flow a été faite majoritairement sur 10 années ;
- les cash-flows sont déterminés en fonction des loyers, eux-mêmes fonctions du chiffre d'affaires des hôtels, et les investissements directs du Groupe Foncière des Murs sont déduits du cash-flow ;
- les loyers sont calculés en appliquant un taux fixe au chiffre d'affaires des hôtels. Les taux varient en fonction de l'enseigne et de la localisation de l'actif ;
- les taux d'actualisation et de capitalisation sont déterminés sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble.

Les expertises ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate et DTZ Eurexi pour les actifs détenus en France et par DTZ Winssinger pour les actifs belges.

Pour le patrimoine allemand, les expertises ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate.

Valorisation des villages de vacances Sunparks

Les villages de vacances sont évalués par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail.

Les taux d'actualisation sont estimés en tenant compte de la prime de risque d'illiquidité propre de chaque immeuble, en fonction de sa situation et de ses caractéristiques ainsi que de sa situation locative propre.

La valeur résiduelle est établie à la fin de la durée résiduelle du bail et actualisée à la date d'expertise.

Les expertises sont réalisées par DTZ Winssinger, sur la base d'un cahier des charges élaboré par la Société dans le respect des pratiques professionnelles.

Valorisation du village de vacances Club Méditerranée

Le village de vacances a été évalué par capitalisation du revenu locatif qu'il est susceptible de générer, ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 10 ans.

Les expertises sont réalisées par CBRE Portugal, 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 DTZ Eurexi et 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 Jones Lang LaSalle, 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.

Valorisation des cliniques Générale de Santé

Les cliniques ont été évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une durée correspondant à l'échéance moyenne des baux, et enfin par comparaison, à titre de recoupement.

Les expertises sont réalisées par DTZ Eurexi, sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs venales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

2.5.3. Immeubles en développement (IAS 40 révisée)

À partir du 1^{er} 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 (critères administratifs, techniques et commerciaux) sont remplis.

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 ou, le cas échéant, du taux moyen de la dette concernée.

2.5.4. 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'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- sa vente est probable dans un délai de 1 an 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 non courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

2.5.5. Créances

Les créances comprennent uniquement les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti.

Les créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière des Murs sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance ;
- 50 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance ;
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Les créances et provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

2.5.6. Actifs financiers

A – Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués des participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalent de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés. Les intérêts sont enregistrés en résultat sur la base d'un taux d'intérêt effectif.

B – Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs sont directement imputables.

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des provisions pour dépréciation sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

C – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les sicav monétaires.

2.5.7. Participations dans les entreprises associées

Conformément à la norme IAS 28, une entreprise associée est une entité dans laquelle la Société a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, sans en avoir le contrôle.

Les investissements dans les entreprises associées sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

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.

2.5.8. Actions d'autocontrôle

Si la Société 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.

2.5.9. Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêt.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du

passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste Emprunts à court terme portant intérêts.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Dépôts de garantie des locataires

Foncière des Murs a actualisé les dépôts de garantie au taux moyen de financement de la structure et sur la durée résiduelle moyenne des baux déterminée pour chaque type d'immeuble.

2.5.10. Instruments dérivés et instruments de couverture

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). À compter du 1^{er} janvier 2007, 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. 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 décembre 2006 est repris sur la durée restant à courir des instruments de couverture.

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.

2.5.11. Impôts exigibles et impôts différés (y compris Exit-Tax)

A – Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC 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 et de droits immobiliers sous certaines conditions ;
- les dividendes des filiales SIIC et non SIIC sous certaines conditions.
- Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles ;
- 50 % des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS dans un délai de 2 ans ;
- 100 % des dividendes provenant de filiales ayant opté 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.

B – Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures 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 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.

2.5.12. Revenus locatifs

Les revenus locatifs consolidés comprennent essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives des hôtels ;
- les recettes locatives des commerces d'exploitation ;
- les recettes locatives de l'activité santé.

Le quittancement est trimestriel d'avance ou à terme échu.

Les revenus locatifs de l'exercice correspondent au quittancement des loyers sur la période. Pour les hôtels gérés par le groupe Accor, ce quittancement est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée en fin d'année.

Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers, travaux) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec SIC 15.

2.5.13. Les contrats de location

Foncière des Murs utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu des contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur.

A – Côté preneur

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats de location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

B – Côté bailleur

Les contrats de locations signés par Foncière des Murs avec ses clients sont des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire pour les maisons de retraite, les commerces d'exploitation et les activités de loisirs et en fonction du chiffre d'affaires réalisé pour l'activité hôtelière.

2.5.14. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de crédit	§ 2.5.15
Risque de marché	§ 2.5.15
Risque de liquidité	§ 2.5.15
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.9.1.7
Covenants	§ 3.9.1.8

2.5.15. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

• Les risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose Foncière des Murs au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif. Les loyers des hôtels Accor sont variables en fonction du chiffre d'affaires des hôtels.

L'analyse de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou du taux de capitalisation figure au paragraphe 6 du rapport de gestion.

• Le risque de contrepartie

Bénéficiaire d'un portefeuille de clients de premier rang, Foncière des Murs n'est pas exposé à des risques significatifs.

Par ailleurs, les instruments dérivés ne sont également négociés qu'avec des contreparties de premier rang.

• Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, Foncière des Murs n'est pas soumis au risque de change.

• Le risque de 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. Au 31 décembre 2012, après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 78,8 % 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 au §. 3.9.1.7.

• Le risque de liquidité

La rentabilité locative des actifs détenus par le Groupe lui permet d'assurer le service de la dette qu'elle a levée. Certains emprunts comportent des covenants qui, en cas de

non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement faisant l'objet du covenant non respecté. Le respect des ratios de structure et de rentabilité est exposé au paragraphe 3.9.1.8.

• Le risque de concentration de crédit

Les revenus des loyers du Groupe sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (Accor, Korian) génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers. Malgré cela, Foncière des Murs considère ne pas être exposé de manière significative au risque de crédit, puisque les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière permanente.

• Le risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux variable, Foncière des Murs est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour éviter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

• Environnement fiscal

L'environnement fiscal a connu des évolutions susceptibles d'affecter la situation fiscale du Groupe :

- la création d'une contribution de 3 % sur les distributions de dividendes qui ne s'applique pour 2013 sur les sociétés SIIC que sur la partie excédant l'obligation légale de distribution (le régime fiscal pour les exercices postérieurs à 2013 n'est pas encore précisé) ;
- la limitation de l'imputation des déficits à 50 % du bénéfice réalisé. Compte tenu du régime fiscal adopté par la majeure partie des sociétés du Groupe, l'impact est limité aux seules activités taxables de Foncière des Murs ;
- la non déductibilité fiscale de 15 % de la charge financière nette pour 2012. Compte tenu du régime fiscal adopté par la majeure partie des sociétés du Groupe, l'impact est limité aux seules activités taxables de Foncière des Murs ;
- L'augmentation progressive de la Contribution à la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)

3. Notes relatives au bilan consolidé

3.1. PATRIMOINE IMMOBILIER

3.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine immobilier

K€	31/12/2011	Augmentation	Cessions	Variation de juste valeur	Transferts	31/12/2012
Écarts d'acquisitions	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	11	8	- 11	0	0	8
Immeubles de placement	2 593 625	534 380	0	44 999	- 166 724	3 006 280
Immeubles en exploitation	2 593 625	525 038	0	41 461	- 166 724	2 993 400
Immeubles en développement	0	9 342	0	3 538	0	12 880
Actifs destinés à être cédés	355 085	0	- 231 937	2 427	166 724	292 299
Actifs destinés à être cédés (immeubles en exploitation)	355 085	0	- 231 937	2 427	166 724	292 299
TOTAL	2 948 721	534 388	- 231 948	47 426	0	3 298 587

3.1.2. Écarts 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.

3.1.3. 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 par :

- les acquisitions réalisées au cours de l'exercice, détaillées comme suit :
 - acquisition de 158 actifs B&B en France pour 513 268 K€,
 - compléments de prix versés sur 2 actifs B&B en Allemagne pour 682 K€ ;
- les travaux réalisés sur les actifs pour un montant de 11 088 K€ ;
- les travaux réalisés sur la VEFA de l'actif B&B Porte des Lilas pour 9 342 K€ ;

- l'augmentation de valeur des immeubles de 47 426 K€, détaillée comme suit, par secteur opérationnel :

commerces d'exploitation	+ 22 400 K€
hôtellerie	+ 17 359 K€
santé	+ 7 667 K€,

- les sorties d'actifs réalisées au cours de l'exercice pour 231 937 K€. Les frais générés par ces cessions s'élèvent à 839 K€.

3.1.4. Actifs destinés à être cédés

Les actifs destinés à être cédés correspondent à 26 actifs sous protocole, valorisés à la valeur de promesse, pour un montant de 99 799 K€ et à 29 actifs dont la cession a été autorisée par le conseil de surveillance pour un montant de 192 500 K€.

3.2. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 6 745 K€, de prêts au personnel pour 25 K€ et d'autres actifs financiers pour 25 K€.

3.3. PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS ASSOCIÉES

Les participations dans des sociétés associées s’élèvent à 70 172 K€ au 31 décembre 2012.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence s’élève à 9 573 K€.

Les holdings OPCI IRIS INVEST 2010 et IRIS HOLDING France ont été constituées en 2010 pour acquérir un portefeuille de 49 hôtels Accor en France, Belgique et Allemagne.

La holding OPCI CAMPINVEST a été constituée en 2011 pour acquérir un portefeuille d’hôtels Campanile en France.

Ces sociétés sont détenues par Foncière des Murs à hauteur de 19,9 %. Bien que le taux de détention se situe en deçà des 20 %, les structures sont intégrées dans les comptes consolidés par la méthode de mise en équivalence. En effet, un membre des organes de direction de Foncière des Murs fait également partie de la direction ou du conseil d’administration des sociétés IRIS Holding France, OPCI IRIS INVEST 2010 et OPCI CAMPINVEST ces derniers étant composés de 3 membres au total.

La SCI DAHLIA, constituée en 2011 pour acquérir un portefeuille de 7 hôtels Accor en France, est détenue par Foncière des Murs à hauteur de 20 %.

3.3.1. Récapitulatif du contributif des sociétés associées

K€	% de détention	31/12/2012	31/12/2011	Quote-part de résultat	Autres variations
IRIS HOLDING France	19,90 %	9 450	8 553	897	0
OPCI IRIS INVEST 2010 ⁽¹⁾	19,90 %	27 808	25 316	2 953	- 461
OPCI CAMPINVEST	19,90 %	17 854	16 491	1 363	0
SCI DAHLIA ⁽²⁾	20,00 %	15 060	10 700	4 359	0
TOTAL		70 172	61 060	9 573	- 461

(1) Autres variations : dont dividendes versés pour - 461 K€.
(2) Autres variations : dont dividendes versés pour - 400 K€ et participation à une augmentation de capital pour + 400 K€.

3.3.2. Répartition de l’actionnariat au 31 décembre 2012

	IRIS Holding France	OPCI IRIS INVEST 2010	OPCI CAMPINVEST	SCI DAHLIA
Groupe Foncière des Murs				
Foncière des Murs	19,9 %	19,9 %	19,9 %	20,0 %
Tiers hors Groupe				
Predica	80,1 %	80,1 %	68,8 %	80,0 %
Pacifica	0,0 %	0,0 %	11,3 %	0,0 %

3.3.3. Informations financières – Données consolidées des sous-paliers

K€	Date de clôture des comptes	Total Bilan	Total des actifs non courants	Dont Immeubles de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Chiffres d’affaires	Résultat net consolidé
IRIS Holding France	31/12/2012	173 090	167 679	162 192	125 550	114 137	11 143	4 510
OPCI IRIS INVEST 2010	31/12/2012	257 816	245 974	245 910	118 077	108 697	16 111	14 839
OPCI CAMPINVEST	31/12/2012	179 725	170 107	170 059	90 007	79 625	10 465	6 850
SCI DAHLIA	31/12/2012	132 815	129 736	129 729	57 517	53 953	6 616	21 796

3.4. CRÉANCES CLIENTS

K€	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Créances clients	9 466	14 468	- 5 002
Dépréciation des créances	0	0	0
TOTAL NET CLIENTS DEBITEURS	9 466	14 468	- 5 002

Les créances clients comprennent principalement :

- le quittance à terme échu des maisons de retraite 5 802 K€
- la régularisation de loyers Accor 2012 à établir 1 048 K€
- des prestations à facturer 1 028 K€.

Aucune provision pour dépréciation des créances clients n'est à constater ; il n'y a pas de risque d'irrecouvrabilité des créances clients.

3.5. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES CRÉANCES

K€	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Créances fiscales	5 642	4 069	1 573
Autres créances	1 098	2 015	- 917
Créances sur cessions	50	1 369	- 1 319
Comptes courants	5	400	- 395
TOTAL	6 795	7 853	- 1 058

Les créances fiscales s'élèvent à 5 642 K€ et sont essentiellement constituées de TVA pour 4 759 K€ et d'IS pour 539 K€.

Au 31 décembre 2012, les autres créances s'élèvent à 1 153 K€ contre 3 784 K€ à fin 2011.

Cette diminution s'explique principalement par :

- le remboursement dans l'exercice du séquestre de 5 % du montant de la VEFA B&B Porte des Lilas versé lors du dépôt du permis de construire pour 998 K€ ;
- le provisionnement à 100 % (contre 50 % au 31 décembre 2012) de la créance liée à la cession du fonds H1, soit une dotation complémentaire de 1 028 K€.

3.6. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 2 367 K€. Il s'agit principalement de frais liés à des refinancements non tirés à la date de clôture pour 1 575 K€.

3.7. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie brute s'élève à 4 549 K€ dont 4 438 K€ de disponibilités et 111 K€ de valeurs mobilières de placement.

K€	31/12/2012	31/12/2011
Titres monétaires disponibles à la vente	111	123
Disponibilités bancaires	4 438	1 112
TOTAL	4 549	1 235

3.8. CAPITAUX PROPRES

L'assemblée générale du 4 avril 2012 a approuvé la distribution d'un dividende global de 84 658 K€, soit un dividende de 1,50 € par action.

Foncière des Murs a procédé à une augmentation de capital de 123 482 K€ (nette de frais) en date du 13 avril 2012.

Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 64 223 435 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 4 euros soit 256 894 K€.

Au 31 décembre 2012, le capital est composé comme suit :

- nombre d'actions autorisées : 64 223 435
- nombre d'actions émises et entièrement libérées : 64 223 435
- nombre d'actions émises et non entièrement libérées : 0
- valeur nominale des actions : 4,00 €
- Les actions sont de même catégorie.
- Aucune restriction à la distribution de dividendes.
- actions détenues par la Société ou ses filiales : 7 578

Le rapprochement entre le nombre d'actions à l'ouverture et le nombre d'actions à la clôture figure au paragraphe 7.1.

Foncière des Murs est soumise aux obligations du régime SIIC.

3.9. ÉTAT DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2012

K€	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Variation	31/12/2012
Emprunts bancaires	1 464 589	479 047	- 662 041	0	1 281 595
Emprunt obligataire	0	255 000	0	0	255 000
Crédit-bail	20 771	3 066	- 777	0	23 060
Autres emprunts et dettes assimilées	0	1 400	0	0	1 400
Sous-total emprunts (portant intérêts)	1 485 360	738 513	- 662 818	0	1 561 055
Juste valeur des emprunts convertibles	0	0	0	0	0
Intérêts courus	1 309	2 302	- 1 309	0	2 302
Étalement des frais sur emprunts	- 7 591	0	0	- 10 093	- 17 684
Banques créditrices	16 417	0	0	4 818	21 235
TOTAL EMPRUNTS (LT / CT)	1 495 495	740 815	- 664 127	- 5 275	1 566 908
dont long terme	1 464 687				1 540 245
dont court terme	30 808				26 663
Valorisation des instruments financiers	197 803			- 2 351	195 452
dont actif	- 7 430				- 9 763
dont passif	205 233				205 215
TOTAL DETTE BANCAIRE	1 693 298	740 815	- 664 127	- 7 626	1 762 360

Emprunts bancaires, emprunt obligataire et crédit-bail

Le solde des emprunts bancaires et obligataire et du crédit-bail s'élève à 1 559 655 K€ au 31 décembre 2012.

en K€	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012
Vérone	930 971		374 741	556 230
Bergame	262 365	110 000	44 799	327 566
B&B France (y compris crédit-bail)	-	225 467	106	225 361
Refinancement Accor 2	-	104 800	449	104 351
Oséo LCL	-	35 000	420	34 580
B&B	30 361	446	413	30 394
Crédit-bail Accor	20 771		671	20 100
Oséo Domus VI Domidep	-	6 400	327	6 073
Accor 2	160 528		160 528	0
Courtepaille	72 292		72 292	-
Accor 1	8 072		8 072	-
OSEO Porte des Lilas	-			-
Refinancement Courtepaille	-			-
TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES ET CRÉDIT-BAIL	1 485 360	482 113	662 818	1 304 655
Emprunt obligataire	-	255 000		255 000
TOTAL EMPRUNT OBLIGATAIRE	0	255 000	0	255 000

Les variations de l'exercice s'expliquent principalement par :

- la mise en place :
 - d'un emprunt obligataire pour 255 000 K€,
 - d'un emprunt pour financer l'acquisition des actifs B&B en France pour 225 467 K€,
 - du refinancement Accor 2 pour 104 800 K€,
 - d'un emprunt auprès d'Oséo/LCL pour 35 000 K€,
 - d'un emprunt Oséo pour 6 400 K€ ;
- le remboursement anticipé :
 - des lignes Accor 2 et Courtepaille, suite au refinancement intervenu fin juin 2012,
 - de la ligne Vérone, suite à la mise en place de l'emprunt obligataire,
 - des lignes Vérone et Bergame, suite aux cessions intervenues en 2012 ;
- l'amortissement contractuel des lignes Accor 1, Accor 2, Courtepaille, Oséo et B&B pour 11 748 K€.

Crédit-bail immobilier

La dette de crédit-bail concerne l'hôtel Biarritz Miramar pour 20 100 K€ et les actifs B&B Saint Witz et Malakoff pour 2 960 K€.

La diminution des dettes s'explique par l'amortissement contractuel des crédits-baux.

Le montant dû au mark-to-market des encours de crédit-bail à taux fixe et à l'indexation des valeurs résiduelles des contrats est de - 4 031 K€.

Principales caractéristiques des dettes financières du Groupe Foncière des Murs au 31 décembre 2012 :

- taux moyen au 31 décembre 2012 : 4,49 % (contre 4,39 % en 2011) ;
- maturité moyenne : 3,7 ans (contre 2,6 ans en 2011).

Emission d'emprunt obligataire

Le 16 novembre 2012, Foncière des Murs a procédé à l'émission d'obligations lui permettant de diversifier ses sources de financement et d'allonger la maturité de sa dette. Les caractéristiques de cet emprunt obligataire sont les suivantes :

Type de l'emprunt obligataire

Date d'émission	16/11/12
Montant de l'émission (en millions d'euros)	255
Nominal d'une obligation (en euros)	200 000
Nombre de parts émises	1 275
Taux nominal	3,682%
Date d'échéance	16-nov.-19

Les intérêts sont payables trimestriellement les 16 novembre, 16 février, 16 mai et 16 août . La juste valeur de cet emprunt obligataire au 31 décembre 2012, s'élève à 256 689 K€.

L'impact de la réévaluation du taux sans risque de l'emprunt obligataire à taux fixe d'un nominal de 255 000 K€ s'élève au 31 décembre 2012 à - 1 689 K€.

3.9.1. État des dettes financières

3.9.1.1. Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière des Murs

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Nominal Initial (en K€)	Échéance	Utilisation au 31/12/2012 Montant en K€	Clauses actionnariat	Sûretés principales	Ratios
Refinancement Crédit-bail Accor / Jardiland (Vérone)	Variable (Euribor)	03/07/2007	1 175 000	30/06/2014	556 230	Oui (contrôle FdR)	Hypothèques conventionnelles 1 ^{er} rang PPD Cession Dailly des Loyers	LTV Consolidé FdM ≤ 65 % LTV Périmètre ≤ 75 % ICR ≥ 1,65
Financement des acquisitions Quick et GDS + releverage du portefeuille Korian (Bergame)	Variable (Euribor)	27/09/2007	500 000	27/09/2014	327 566	Oui (contrôle FdR)	Hypothèques	LTV Consolidé FdM ≤ 65 % LTV Périmètre ≤ 70 % ICR Consolidé FdM ≥ 1,65
Financement Ulysse II	Variable (Euribor)	28/06/2012	163 300	28/06/2017	104 351	Oui (contrôle FdR)	Hypothèques	LTV Consolidé FdM < 60 % ICR Consolidé FdM > 2 LTV Périmètre < 65 % (60 % à compter du 30/06/2015)
Obligation sécurisée	Taux Fixe	14/11/2012	255 000	16/11/2019	255 000	Oui (contrôle FdR)	Hypothèques Cession Dailly des Loyers	LTV Consolidé FdM ≤ 65 % LTV Périmètre ≤ 65 % ICR Consolidé FdM ≥ 200 % ICR Périmètre ≥ 200 %
Financement Courtepaille	Variable (Euribor)	05/07/2012	64 900	05/07/2017	0	Oui (contrôle FdR)	Hypothèques	LTV consolidé FdM < 60 % ICR consolidé FdM > 2 LTV Périmètre < 65 % (60 % à compter du 30/06/2016)
Financement Accor / Quick / Korian	Variable (Euribor)	04/10/2012	35 000	30/09/2027	34 580	Oui (Actionnaires Initiaux dans FdM)	Hypothèques Cession Dailly des Loyers	LTV Consolidé FdM ≤ 65 % LTV Périmètre ≤ 65 % ICR Consolidé ≥ 200 %
Financement B&B France (Angel)	Variable (Euribor)	12/11/2012	225 466	12/11/2017	225 361	Oui (Investisseurs Initiaux dans OPCI)	Hypothèques PPD Cession Dailly des Loyers	LTV Périmètre ≤ 55 % DSCR Périmètre ≥ 200 % ICR Périmètre ≥ 240 %
Financement B&B	Variable (Euribor)	31/01/2011	33 000	31/01/2021	30 394	Néant	Hypothèques	LTV Portefeuille ≤ 60 % ICR ≥ 2.25 DSCR ≥ 1.5
Dettes de crédit-bail Accor	Fixe	NA	NA	échelonnées jusqu'en 2017	20 100	Néant	Cession Dailly loyers	Néant
Financement B&B VEFA	Variable (Euribor)	30/05/2012	12 000	31/07/2027	0	Oui (Actionnaires Initiaux dans FdM)	Subrog. PPD et Privilège de Vendeur Cession Dailly des Loyers	Néant
Autres dettes					6 073			
TOTAL EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT PORTANT INTERETS					1 559 655			

Définitions des covenants bancaires :

- LTV (Loan to Value) : dette nette/valeur de marché des actifs ;
- ICR (Interest Coverage Ratio) : excédent brut d'exploitation/résultat financier cash ;
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio) : excédent brut d'exploitation/service de la dette.

3.9.1.2. Taux d'intérêt effectif

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Les TEG des principales dettes de Foncière des Murs sont les suivants :

- TEG « Vérone » (Refinancement CBI Accor + Financement Actifs Jardiland) : 4,86 % ;
- TEG « Bergame » (Refinancement Korian + Financement Actifs Quick) : 4,76 % ;
- TEG « B&B France » : 3,91 % ;
- TEG « Ulysse II » : 4,38 % ;
- TEG « Emprunt obligataire » : 4,14 % ;
- TEG « LCL/Oséo » : 4,42 % ;
- TEG « Oséo Domus Vi Domidep » : 3,93 %.

3.9.1.3. Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir des dettes financières

en K€	Encours au 31/12/2012	Remboursement à moins d'un an	Encours au 31/12/2013	Remboursement de 1 à 5 ans	Encours au 31/12/2017	Remboursement à plus de 5 ans
Dettes Financières à long terme à taux fixe						
Emprunts à terme aux établissements de crédit et Crédit-bail	23 060	3 667	19 393	19 393	-	-
Dettes représentées par des titres	255 000	-	255 000	-	255 000	255 000
TOTAL	278 060	3 667	274 393	19 393	255 000	255 000
Dettes Financières à long terme à taux variable						
Emprunts à terme aux établissements de crédit et Crédit-bail	1 281 595	5 113	1 276 482	1 218 992	57 490	57 490
Dettes représentées par des titres						
TOTAL	1 281 595	5 113	1 276 482	1 218 992	57 490	57 490

3.9.1.4. Instruments dérivés (en K€)

Juste valeur des Instruments Financiers de Trésorerie nette :

K€	31/12/2012 Net	31/12/2011 Net
Instruments financiers - NET	- 195 452	- 197 803
TOTAL	- 195 452	- 197 803

La variation négative de juste valeur des actifs et passifs financier figurant au compte de résultat pour – 50 226 K€ comprend :

- le montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice pour 1 830 K€ ;
- les soultes liées à la rupture d'instruments de couverture pour – 52 456 K€ ;
- le reprise du stock d'instruments financiers en réserves consolidées pour 217 K€ ;
- l'actualisation de la commission de rachat de la dette Vérone par une nouvelle banque pour 183 K€.

3.9.1.5. Caractéristiques des instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés : SWAPS, CAPS, et tunnels d'options (achat de CAP et vente de FLOOR).

3.9.1.6. Ventilation du nominal selon la durée restant à courir des instruments dérivés

K€	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Au 31/12/2012	
Couverture ferme					
SWAP payeur fixe	410	533 192	447 000	980 602	
SWAP receveur fixe	0	0	230 000	230 000	
Couverture optionnelle					
ACHAT de CAP	20 750	440 500	6 115	467 365	} 467 365
VENTE de CAP	0	0	0	0	
ACHAT de FLOOR	0	60 000	0	60 000	
VENTE de FLOOR	0	260 000	3 115	263 115	
TOTAL	21 160	1 293 692	686 230	2 001 083	

3.9.1.7. Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 31 décembre 2012

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	278 060	1 281 595
Banques créditrices		21 235
Trésorerie		- 4 549
Passifs financiers nets avant couverture	278 060	1 298 281
<i>Couverture ferme : swaps</i>	750 602	- 750 602
<i>Couverture optionnelle : caps</i>	467 365	- 467 365
TOTAL COUVERTURE	1 217 968	- 1 217 968
Passifs financiers nets après couverture	1 496 028	80 313

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe 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.

Suite aux cessions intervenues en 2012, à l'augmentation de capital, à la mise en place de l'obligation et l'acquisition du portefeuille ANGEL, Foncière des Murs a restructuré son portefeuille de couverture. Le notionnel a été réduit, la durée rallongée et les strike bonifiés.

Les caractéristiques des principaux mouvements intervenus sur la période sont les suivants :

- annulation d'un swap de 100 M€ au strike de 4,0025 % échéance 30/12/2016 ;
- annulation d'une vente de cap de 50 M€ au strike de 4,35 % échéance 31/12/2017 ;
- annulation d'un call de swaption de 75 M€ au strike de 3,35 % échéance 31/12/2020 ;
- souscription d'un swap de 30 M€ au strike de 1,37 % échéance 31/12/2018 ;
- annulation d'un swap de 31.6 M€ au strike de 4,25 % échéance 04/10/2016 ;
- annulation d'un swap de 25 M€ au strike de 3,69 % échéance 31/12/2017 ;
- annulation partielle de 25 M€ d'un swap de 100 M€ au strike de 4,344 % échéance 31/12/2017 ;
- annulation d'une vente de cap de 100 M€ au strike de 4,344 % échéance 31/12/2017 ;
- souscription d'un swap de 50 M€ au strike de 1,315 % échéance 31/12/2018 ;
- annulation d'un swap de 50 M€ au strike de 4,3915 % échéance 31/12/2017 ;
- souscription d'un swap placeur 230 M€ au strike de 1,16 % échéance 17/11/2019 ;
- annulation partielle sur 2 ans d'un swap de 80 M€ à 4.76 % échéance 31/12/2017 ;
- annulation partielle sur 2 ans d'un swap de 70 M€ à 4.754 % échéance 31/12/2017 ;
- annulation partielle de 25 M€ d'un swap placeur de 230 M€ à 1.16 % échéance 17/11/2019 ;
- annulation de 35 M€ de vente de floor à 3.11 % échéance 30/12/2014 ;

- souscription d'un swap placeur de 25 M€ au strike de 1.132 % échéance 17/11/2019 ;
- souscription d'un swap de 150 M€ au strike de 0.795 % échéance 13/11/2017 ;
- achat d'un cap de 50 M€ au strike de 2.50 % échéance 13/11/2017.

En base annuelle, l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de - 2 068 K€ sur le résultat net récurrent part du Groupe de 2013.

En base annuelle, l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de - 1 038 K€ sur le résultat net récurrent part du Groupe de 2013.

En base annuelle, l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de + 264 K€ sur le résultat net récurrent part du Groupe de 2013.

3.9.1.8. Respect des ratios de structure et de rentabilité

Les dettes de Foncière des Murs sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés qui, en cas de non respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipé de la dette :

- ratio dette par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe, hors disponibilités, et l'endettement net ;
- ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé, en divisant le résultat opérationnel courant avant cession des actifs de placement retraité des dotations et reprises de provisions par les frais financiers nets.

Le covenant de LTV le plus contraignant s'élève au 31 décembre 2012 à 65 %.

En données consolidées, les ratios de Foncière des Murs s'établissent au 31 décembre 2012 à 46,4 % pour la LTV consolidée et à 265 % pour l'ICR consolidé.

En part du groupe, les ratios de Foncière des Murs s'établissent au 31 décembre 2012 à 46,7 % pour la LTV consolidée et à 264 % pour l'ICR consolidé.

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (l'essentiel de la dette du Groupe étant adossé à des portefeuilles).

3.10. Classification des instruments financiers

Valeur comptable des instruments financiers par catégorie en application de IAS 39

		31-12-2012	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			
Catégories selon IAS 39	Poste concerné dans l'état de situation financière	Net (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	Juste Valeur (K€)
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	6 795	6 795			6 795
Prêts & Créances	Créances clients ⁽¹⁾	9 464	9 464			9 464
Actifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	9 763		17	9 746	9 763
Actifs au coût amorti	Equivalents de trésorerie	111	111			111
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		35 599	16 370	17	9 746	26 133
Dettes au coût amorti	Dettes financières	1 561 055	1 561 055			1 562 744 ⁽²⁾
Passifs à la juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	205 215		93	205 122	205 215
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	1 521	1 521			1 521
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	12 269	12 269			12 269
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		1 780 060	1 574 845	93	205 122	1 781 749

⁽¹⁾ Hors franchise.
⁽²⁾ L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de 1 689 K€.

Ventilation par niveau des actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :
Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif.
Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables.
Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		9 746		9 746
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	0	9 746	0	9 746
Dérivés à la juste valeur par résultat		205 122		205 122
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	205 122	0	205 122

3.11. IMPOTS DIFFERES

3.11.1.Impôts différés – Actif

BILAN										IMPACT RÉSULTAT	
Augmentation					Diminution					Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés
en K€	31/12/2011	Variations de périmètre	Exercice	Transfert	Reprises	Variations de périmètre	Différentiel taux	Autres			
IDA sur écart de réévaluation	1 244	0	260	0	421	0	0	0	1 083	421	260
Portmurs	823		260	0					1 083	0	260
B&B	421				421				0	421	0
TOTAL	1 244	0	260	0	421	0	0	0	1 083	421	260

L'impôt différé actif sur écart de réévaluation correspond à Portmurs pour 1 083 K€ (taux de 25 %). Les impôts différés actif B&B ont été compensés société par société avec les impôts différés passif, d'où une diminution de 421 K€.

Sur les activités soumises au régime SIIC, l'économie d'impôt potentielle sur les déficits fiscaux reportables en France n'est pas comptabilisée.

3.11.2.Impôts différés – Passif

BILAN										IMPACT RÉSULTAT		
											Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés
	Augmentation				Diminution							
en K€	31/12/2011	Variations de périmètre	Exercice	Transfert	Reprises	Variations de périmètre	Différentiel taux	Autres	31/12/2012			
IDP sur écart de réévaluation	50 594	0	4 728	0	0	0	0	0	55 322	4 728	0	
B&B	862		73						935	73		
Ulysse Belgique	12 386		238						12 624	238		
Portmurs	0								0			
Sunparks	37 346		4 417						41 763	4 417		
IDP sur écart temporaires	- 4 938	0	- 900	0	0	0	0	0	- 5 838	1 251	2 151	
Sunparks	- 2 447		- 1 904		0				- 4 351		1 904	
Ulysse Belgique	- 2 491		- 247		0				- 2 738		247	
France	0		1 251						1 251	1 251		
Murdelux	0								0			
TOTAL	45 656	0	3 828	0	0	0	0	0	49 484	5 979	2 151	
IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT										- 3 989		

L'impôt différé passif sur écart de réévaluation et sur écart temporaire correspond :

- au palier Ulysse Belgique : 9 886 K€ (taux de 33,99 %) ;
- au palier SUNPARKS : 37 412 K€ (taux de 33,99 %) ;
- aux sociétés B&B : 935 K€ (taux de 15,9 %) ;
- à la contribution de 3 % sur les dividendes à verser en 2013 pour 1 251 K€.

L'augmentation de l'impôt différé passif est expliquée principalement par :

- l'augmentation des valeurs d'expertises et l'annulation des amortissements des actifs sur les portefeuilles non-SIIC (portefeuilles belges et allemands, pour + 4 728 K€) ;
- la variation à la hausse des pertes fiscales et intérêts notionnels 2012 (- 2 151 K€) ;
- la contribution de 3 % sur les dividendes à verser en 2013 pour + 1 251 K€.

3.12. AVANCES ET ACOMPTEs

Il s'agit principalement de clients créditeurs et d'avoirs à établir sur les loyers Accor 2012.

3.13. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

K€	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Autres dettes long terme	1 521	4 129	- 2 608
Dettes fournisseurs	12 269	8 642	3 627
Autres dettes court terme	8 244	13 704	- 5 460
Total	22 034	26 475	- 4 441

Les autres dettes à long terme sont constituées des dépôts de garantie des locataires (uniquement Korian) en valeur actualisée. Une partie des dépôts de garantie ont été remboursés à Korian, suite aux cessions intervenues le 1^{er} juin et à une modification des baux (remplacés par un cautionnement solidaire).

Les dettes fournisseurs sont principalement constituées :

- de dettes fournisseurs ordinaires, pour 3 529 K€ (principalement frais de réseau FDR, honoraires des commissaires aux comptes, expertises...) ;
- de la dette sur l'acquisition du terrain de l'Ibis Cambronne pour 6 500 K€ ;
- de dettes sur travaux Accor pour 2 142 K€.

Les autres dettes à court terme, pour 8 244 K€, sont principalement constituées :

- de dettes fiscales et sociales, pour 2 141 K€ (principalement TVA) ;
- d'un compte-courant vis-à-vis de Beni Stabili pour 2 120 K€ ;
- des soldes en dépôt chez des notaires pour 2 281 K€ ;
- d'un versement reçu dans le cadre de la signature d'un protocole de cession pour 695 K€ ;
- du dividende précipitaire 2012 à verser à FDM Gestion pour 500 K€.

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1. RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT

4.1.1. Loyers nets

4.1.1.1. Revenus locatifs

Loyers (en K€)	31/12/2012	31/12/2011	K€	Var %	Variation périmètre constant
Hôtellerie	116 565	133 231	- 16 666	- 12,5 %	- 0,9 %
Commerces d'exploitation	43 742	43 609	133	0,3 %	2,6 %
Santé	24 448	26 784	- 2 336	- 8,7 %	3,5 %
TOTAL LOYERS	184 755	203 624	- 18 869	- 9,3 %	0,5 %

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 Accor pour 90 584 K€ (contre 113 286 K€ en 2011) ;
- aux hôtels clubs de vacances en Belgique et au Portugal pour 16 665 K€ ;
- aux hôtels exploités par B&B en France et en Allemagne pour 9 316 K€.

La variation du chiffre d'affaires sur l'exercice (- 16 666 K€) s'explique principalement par :

- l'impact des cessions d'hôtels Accor pour - 22 022 K€ ;
- l'impact des acquisitions d'hôtels B&B pour + 5 526 K€.

La baisse du chiffre d'affaires des hôtels Accor est de - 1,5 % à périmètre constant.

Activité Commerces d'exploitation

Le chiffre d'affaires est composé des :

- loyers des restaurants Quick pour 19 396 K€ (contre 19 090 K€ en 2011) ;

- loyers des jardineries Jardiland pour 16 436 K€ (contre 16 418 K€ en 2011) ;
- loyers des restaurants Courtepaille pour 8 000 K€ (contre 8 101 K€ en 2011).

L'évolution du chiffre d'affaires sur l'exercice s'explique principalement par :

- l'impact des cessions d'actifs en 2012 pour - 872 K€ ;
- l'évolution des loyers à périmètre constant pour + 1 005 K€.

Activité Santé

Le chiffre d'affaires de l'activité santé est composé des :

- loyers des maisons de retraite et cliniques (Korian/Domus Vi/Domidep) pour 21 587 K€ (contre 23 588 K€ en 2011) ;
- loyers des cliniques Générale de Santé pour 2 861 K€ (contre 3 196 K€ en 2011).

La variation du chiffre d'affaires sur l'exercice (- 2 336 K€) s'explique principalement par l'impact des cessions d'actifs Korian et Générale de Santé (- 3 088 K€) et l'évolution des loyers à périmètre constant (+ 752 K€).

4.1.1.2. Location simple (côté bailleur)

HÔTELLERIE					
	Hôtels Accor	Club Med	Sunparks	Hôtels B&B – Allemagne	Hôtels B&B – France
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant CA de l'hôtel	Suivant bail	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 9 mois avant l'expiration de la durée de validité. Le renouvellement sera aux mêmes clauses et conditions que le bail actuel - 15 ans dont 8 ans fermes et irrévocables	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans	Renouvellement à l'expiration du bail	Renouvellement à l'expiration du bail
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'hôtel	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation allemand (VPI)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	15 ans fermes	20 ans fermes	12 ans fermes

SANTÉ			COMMERCES D'EXPLOITATION		
	Maisons de retraite Korian	Générale de santé	Restaurants Courtepaille	Restaurants Quick	Jardiland
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant bail	Suivant bail	Suivant bail	Suivant bail	Suivant bail
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Renouvellement à l'expiration du bail	Renouvellement à l'expiration du bail	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial	Renouvellement pour une durée de neuf ans Pour le 1 ^{er} renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. À compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) ; de l'indice du coût de la construction (ICC) de l'indice du Bâtiment (BT01)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	12 ans fermes	-Sté NOUVELLE LACEPEDE : 12 ans -SCI MILAUMA : 12 ans fermes -SCI NOUVELLE V. Hugo : Bail à construction de 30 ans, sans renouvellement	12 ans fermes	12 ans fermes	12 ans fermes

Loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

en K€	Maisons de retraite		Club Restaurants		Jardinerie	Cliniques de		Hôtels B&B	Hôtels B&B	Total
	Korian	Courtepaille	Méditerranée	Quick		Générale de Santé	Sunparks	Allemagne	France	
à moins de 1 an	19 999	7 239	3 417	18 169	14 849	2 644	13 500	4 817	33 359	117 994
entre 1 à 5 ans *	83 042	30 059	13 226	75 442	61 659	6 994	56 056	20 001	138 516	484 996
à plus 5 ans *	88 213	6 255	22 836	36 499	25 815	54	73 477	75 049	0	328 197
TOTAL	191 255	43 554	39 480	130 109	102 323	9 692	143 034	99 867	171 875	931 187

* Hypothèse de construction : 1,5 % d'augmentation.

Il s'agit des loyers correspondant à la part, sur les durées résiduelles, des baux initiaux généralement conclus sur une durée ferme de 12 ans. Les loyers Accor étant variables, il n'y a pas de loyer garanti sur ce portefeuille.

4.1.1.3. Locations-financement (côté preneur)

(en milliers d'euros)	31/12/2012		
	Part Capital	Part intérêts	Total
CBI Foncière des Murs			
À moins d'un an	3 668,0	1 084,2	4 752,1
De un an à cinq ans	19 392,1	3 708,4	23 100,5
Au-delà de cinq ans	-	-	-
Loyers minimum à payer	23 060,0	4 792,6	27 852,6
À moins d'un an	3 734,9	1 081,9	4 816,8
De un an à cinq ans	19 325,1	3 645,0	22 970,1
Au-delà de cinq ans	-	-	-
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement	23 060,0	4 726,9	27 786,9

4.1.1.4. Charges sur immeubles

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de property management pour 2 881 K€ contre 3 115 K€ en 2011.

4.1.2. Coûts de fonctionnement

K€	31/12/2012	31/12/2011	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	2 680	2 503	7,1 %
Frais liés à l'activité	- 1 149	- 1 023	12,3 %
Frais de structure	- 7 491	- 7 013	6,8 %
Frais de développement	- 211	- 667	- 68,4 %
TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS	- 6 171	- 6 200	- 0,5 %

Les revenus de gestion et d'administration sont essentiellement constitués :

- des commissions de montage facturées dans le cadre des opérations d'acquisition d'actifs B&B France en

partenariat, pour 800 K€ (contre 1 280 K€ de commissions de montage facturées dans le cadre des opérations en partenariat en 2011) ;

- des honoraires d'asset et property management facturés aux sociétés mises en équivalence pour 1 876 K€ (contre 1 223 K€ en 2011).

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertises sur immeubles pour 841 K€.

Les frais de structure sont principalement composés :

- des frais de réseau Foncière des Régions pour 2 566 K€ (contre 2 406 K€ en 2011) ;
- des coûts de personnel pour 1 238 K€ ;
- des honoraires de gérance facturés par FDM Gestion pour 1 044 K€ ;
- des honoraires et frais des commissaires aux comptes pour 680 K€ ;
- des impôts et taxes corporate pour 780 K€ ;
- des coûts des locaux et de fonctionnement pour 355 K€.

Les frais de développement sont constitués des frais liés à la mise en place des opérations de développement B&B en France.

4.1.3. Variation nette des provisions et autres

K€	31/12/2012	31/12/2011	Variation en %
Autres produits et charges exceptionnelles sur immeubles	- 401	- 197	103,6 %
Autres produits et charges exceptionnelles d'exploitation	33	241	- 86,3 %
Résultat des provisions d'exploitation	- 1 024	- 3	n.a.
TOTAL VARIATION NETTE DES PROVISIONS ET AUTRES	- 1 392	41	n.a.

Le résultat des provisions d'exploitation s'explique principalement par une dotation complémentaire à la provision pour dépréciation de la créance de cession du Fonds H1 pour 1 028 K€.

4.2. COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

K€	31/12/2012	31/12/2011	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	720	382	338	88,5 %
Charges d'intérêts sur opérations de financements	- 22 690	- 33 193	10 503	- 31,6 %
Charges nettes sur SWAP	- 44 239	- 42 481	- 1 758	4,1 %
COUT NET DE L'ENDETTEMENT	- 66 209	- 75 292	9 083	- 12,1 %

4.3. IMPOTS SUR LES SOCIETES

4.3.1. Impôts sur les résultats et impôts différés

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	76	- 1 251	- 1 175	33,33 %
Belgique	- 10	- 2 504	- 2 514	33,99 %
Luxembourg	- 181	0	- 181	30,00 %
Portugal	- 114	260	146	25,00 %
Allemagne	0	- 494	- 494	15,83 %
TOTAL	- 229	- 3 989	- 4 218	

(-) correspond à une charge d'impôts ; (+) correspond à un produit d'impôts.

4.3.2. Preuve d'impôt

Les structures de gestion immobilière ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des S.I.I.C. ne génèrent pas d'impôt sur les résultats, sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

	Étranger	France IS	France SIIC	TOTAL
Résultat net avant impôt	15 260	129	92 874	108 263
Impôt théorique à 33,1/3 %	A 5 088	43	30 960	36 091
Effet des différentiels de taux entre la France et l'étranger	- 469	0	0	- 469
Effet du différentiel de taux entre le taux de droit commun et le taux réduit	0	0	0	0
Effet du différentiel de taux des sociétés soumises à la contrib de 3,3 %	0	0	0	0
Effet des différences temporaires et permanentes	- 1 305	- 60	138	- 1 227
Sociétés mises en équivalence	- 305	0	- 2 886	- 3 191
Variations des écarts d'acquisition	0	0	0	0
Effet régime SIIC	0	0	- 30 957	- 30 957
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	0	0	- 23	- 23
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	27	17	2 768	2 812
	B - 2 052	- 43	- 30 960	- 33 055
	A + B 3 036	0	0	3 036
Taux effectif de l'exercice	19,90 %	0,00 %	0,00 %	2,80 %
Imposition forfaitaire	5	0	0	5
Ajustement de l'exercice au titre de l'impôt exigible en N-1 et rappel d'impôt	2	- 76	0	- 74
Charges d'impôts différés afférents à la contribution de 3 % sur les dividendes	0	0	1 251	1 251
	C 7	- 76	1 251	1 182
	D = B + C - 2 045	- 119	- 29 709	- 31 873
	A + D 3 043	- 76	1 251	4 218
Taux effectif global	19,94 %	- 58,91 %	1,35 %	3,90 %

5. Notes sur le tableau de flux de trésorerie consolidé

5.1. Flux net de trésorerie généré par l'activité

Les principaux éléments permettant de passer du résultat net consolidé à la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt sont les suivants :

K€	2012	2011
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	- 2 823	- 21 156
<i>sur les immeubles de placement</i>	47 426	- 83 028
<i>sur les instruments financiers</i>	- 50 226	61 872
<i>Étalement des primes sur options</i>	- 23	0
Autres produits et charges calculés	5 495	2 936
<i>Actualisation des dettes et créances</i>	1 268	121
<i>Amortissement des frais accessoires des emprunts</i>	4 197	2 815
<i>Franchise clients</i>	30	0
Plus et moins-values de cession	493	- 12 621
<i>Résultat des cessions d'actifs</i>	480	- 11 978
<i>Résultat des cessions de titres</i>	0	- 643
<i>Charges exceptionnelles sur immeubles</i>	13	0

Le calcul de la variation du besoin en fonds roulement lié à l'activité figure dans le tableau ci-dessous :

K€	2012	2011	Autres variations	Variation du BFR
Créances clients hors franchises	9 464	14 436		4 972
Créances fiscales hors IS	5 103	4 069		- 1 034
Autres créances hors créances sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	1 103	2 415	- 6 500	7 812
Charges constatées d'avance ⁽²⁾	2 367	670	- 1 575	- 122
Charges à répartir	0	0		0
Dettes fournisseurs (hors fournisseurs immo)	3 529	3 010		519
Avances et acomptes	2 624	480		2 144
Autres dettes	8 244	13 704		- 5 460
Comptes de régularisation	332	96		236
TOTAL				9 067

(1) Reclassement d'une dette sur acquisition d'immobilisations au passif.

(2) Frais d'émission d'emprunt sur emprunts non tirés reclassés en autres flux sur opérations de financement.

5.2. Flux net de trésorerie des opérations d'investissement

Les décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles [- 534 719 K€] sont essentiellement constitués :

- des acquisitions d'immeubles de placement et actifs destinés à être cédés de l'exercice figurant au paragraphe 3.1.3 pour - 534 380 K€ ;
- diminuée de la dette de crédit-bail relative aux 2 actifs B&B Saint Witz et Malakoff acquis en 2012 pour + 3 066 K€ (cf. paragraphe 3.9) ;
- et de la variation du poste Fournisseurs d'immobilisations pour - 3 491 K€.

Les encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles (231 463 K€) correspondent principalement aux produits des cessions d'actifs (232 296 K€) diminués des frais sur cessions [- 839 K€].

Les décaissements liés aux immobilisations financières correspondent aux sommes versées lors de l'augmentation de capital de la SCI Dahlia pour 400 K€ (cf. paragraphe 3.3.1).

Les encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières concernent le paiement d'une partie de la créance de cession du Fonds H1 pour 285 K€.

Les dividendes reçus (861 K€) correspondent aux dividendes versés par la SCI Dahlia pour 400 K€ et par l'OPCI IRIS Invest 2010 pour 461 K€ (cf. paragraphe 3.3.1).

Les intérêts financiers nets versés sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

K€	2012	2011
Coût de l'endettement financier net	- 66 209	- 75 292
Intérêts courus N-1	- 1 309	- 1 475
Intérêts courus N	2 302	1 309
Soulttes nettes versées		- 17 100
Étalement des primes sur options	23	0
TOTAL	- 65 193	- 92 558

Les autres flux sur opération de financement sont constitués des soulttes nettes versées sur négociation d'instruments de couverture pour 52 456 K€, des primes payées sur options pour 361 K€ et des frais d'émissions d'emprunt sur emprunts non tirés pour 1 575 K€.

5.3. Flux net de trésorerie des opérations de financement

Les sommes reçues des actionnaires lors de l'augmentation de capital sont constituées :

- de l'augmentation de capital réalisée par Foncière des Murs en avril 2012 pour 123 482 K€ (cf. paragraphe 3.8) ;
- des sommes versées par les minoritaires de l'OPCI B2 Hôtel Invest pour 144 453 K€.

Les encaissements liés aux nouveaux emprunts concernent :

- l'augmentation des dettes figurant au paragraphe 3.9, soit :
 - emprunts bancaires pour 479 047 K€,
 - emprunt obligataire pour 255 000 K€ détaillé au paragraphe 1.4,
 - emprunt versé par les minoritaires de l'OPCI B2 Hôtel Invest pour 1 400 K€ ;
- diminuée des frais d'émission d'emprunt payés en 2012 pour 14 316 K€.

Les remboursements d'emprunts sont principalement constitués :

- de la diminution des dettes figurant au paragraphe 3.9, soit :
 - emprunts bancaires pour - 662 041 K€,
 - dette de crédit-bail pour - 777 K€ ;
- des remboursements de dépôts de garantie aux locataires pour - 3 886 K€ (cf. paragraphe 3.13).

6. Engagements hors bilan

6.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PERIMETRE DU GROUPE CONSOLIDÉ

Néant.

6.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU FINANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ

6.2.1. Sûretés réelles

Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2012

Nature d'actifs donnés en garanties – K€	Montant des actifs nantis au 31/12/2011	Montant des actifs nantis au 31/12/2012	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immobilisations incorporelles	0	0	0	
Sur immobilisations corporelles	0	0	8	
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) ⁽¹⁾	2 626 616	3 015 047	3 298 579	91,4 %
Sur immobilisations financières hors titres	0	0	6 795	
TOTAL	2 626 616	3 015 047	3 305 382	91,2 %

(1) Hypothèques/CBI/nantissement de titres.

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 91,2 % des postes de bilan concernés.

Ces nantissements sont consentis pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

Garanties hypothécaires

Seuls les actifs Novotel Paris Roissy, Club Med Da Balaia et Sunparks sont libres de toute garantie hypothécaire.

Cessions de créances portant sur les loyers

Des actes de cession de créances Dailly de loyers ont été souscrits entre les banques prêteuses et la société Foncière des Murs, Foncière Otello, SNC Hotel 37 Place René-Clair, Foncière Antwerp Centre, Foncière Bruxelles Expo Atomium, Foncière Gand Opéra, Foncière IB Bruxelles Grand Place, Foncière IB Bruges Centre, Foncière IB Bruxelles Aéroport, Foncière NO Bruges Centre, Foncière NO Bruxelles Aéroport, Foncière NO Bruxelles Grand Place, SARL Medi 5000, SAS Milauma, SCI Nouvelle Lacepede, SCI Nouvelle Victor Hugo, SCI Victor Hugo, Fonciage, SCI Frejus, SCI Kerinou, SCI Le Chesnay, SCI Marcq, SCI Actifoncier, SCI Castel Immo, SCI de la Noue, SCI Pontlieue Tironneau, Foncière B2 Hôtel Invest.

Engagements de non-cession de parts, nantissement de parts et autres

Au 31 décembre 2012, les parts de la SNC Foncière Otello sont nanties dans le cadre de l'emprunt obligataire de

255 M€. Les parts des sociétés SNC Hotel 37, Place René-Clair, Fonciage, SCI Actifoncier, SCI Castel Immo, SCI de la Noue, SCI Pontlieue Tironneau sont nanties dans le cadre du financement Natixis/BNP de 500 M€, soit 99,99 % du capital. Les parts des sociétés SARL Medi 5000, SARL SFS, SAS Milauma et Foncière B2 Hôtel Invest sont également nanties à 100 %.

6.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES DE LA SOCIÉTÉ

6.3.1. Engagements relatifs à l'acquisition d'actifs immobiliers selon l'article 210E du CGI

Foncière des Murs ne peut céder les actifs acquis sous ce régime avant l'expiration d'un délai de 5 ans.

6.3.2. Engagements relatifs aux travaux et aux acquisitions d'actifs

Engagements relatifs aux travaux Accor

Foncière des Murs a signé avec Accor un avenant au contrat de partenariat du 31 mai 2006 portant sur la mise en place d'un nouveau programme de travaux de rénovation destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor, pour un montant global de 39 M€, à compter du 1^{er} janvier 2010 et pour une période de cinq ans. Cet avenant prévoit également le financement par Foncière des Murs de projets d'extension

pour un montant global de 10 M€ à compter du 1^{er} janvier 2011 et pour une période de 4 ans, pour une rentabilité prévisionnelle de 7,5 %. Les hôtels concernés ainsi que les projets d'extension sont définis conjointement par Foncière des Murs et Accor.

Au 31 décembre 2012, le montant des travaux affectés à des actifs s'élève à 29,8 M€, dont 28,6 M€ réalisés à la date d'arrêt. L'engagement résiduel de travaux au 31 décembre 2012 s'élève à 19,2 M€.

Engagement relatif à l'aménagement de la ZAC Cardinet Chalabre – Ibis Berthier

Foncière des Murs a signé un protocole d'Accord avec la SEMAVIP (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Ville de Paris) et Accor pour l'aménagement de la ZAC Cardinet Chalabre, sur laquelle se trouve l'hôtel Ibis Berthier.

Cet Accord prévoit :

- la cession à la Semavip d'une partie du foncier (pour 2,1 M€) et de certains biens et droits immobiliers par Foncière des Murs et Accor ;
- le coût total (7,3 M€) et la répartition du programme de travaux de démolition des immeubles existants et de reconstitution des surfaces entre Semavip (73 %), Foncière des Murs (9 %) et Accor (18 %) ;
- le versement par la Semavip à Accor d'un loyer au titre des pertes d'exploitation pour 5,1 M€ (dont 1,4 M€ reversé à FdM par Accor).

En 2011, Foncière des Murs a cédé la construction de l'Ibis Berthier, mais reste propriétaire du terrain. Il est convenu

avec l'acquéreur que Foncière des Murs poursuivra cette opération jusqu'à son dénouement, en 2013.

Engagement relatif aux opérations Accor, en partenariat avec Predica

Dans l'opération IRIS, Foncière des Murs et Predica se sont engagés à financer 20,2 M€ de travaux CAPEX (France et Allemagne). Au 31 décembre 2012, le montant des travaux réalisés s'élève à 17,0 M€.

Il est également prévu un complément de prix sur certains actifs pour un montant de 9,6 M€.

Engagement relatif à l'opération Campanile, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances

Dans l'opération Campanile, Foncière des Murs et Crédit Agricole Assurances se sont engagés à financer 28,0 M€ de travaux CAPEX. Au 31 décembre 2012, le montant des travaux réalisés s'élève à 27,1 M€.

Engagement relatif à l'opération B&B France, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel.

Dans l'opération B&B, Foncière des Murs, le groupe Crédit Agricole Assurances et les Assurances du Crédit Mutuel auront la faculté d'acquérir 7 actifs grevés d'un engagement de conservation en 2014 et 2015 pour un prix global net vendeur de 23,5 M€.

Il est précisé qu'il n'y a omission d'aucun engagement significatif dans les engagements détaillés dans les paragraphes précédents

7. Autres éléments d'information

7.1. RÉSULTAT PAR ACTION ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net part du Groupe (en K€)	99 704	141 331
Nombre d'actions à l'ouverture	56 438 939	56 438 939
Augmentation de capital	7 784 496	0
Nombre d'actions à la clôture	64 223 435	56 438 939
Nombre moyen d'actions autodétenues	5 085	2 894
Nombre moyen d'actions non dilué	61 947 872	56 436 045
Nombre moyen d'actions dilué	61 947 872	56 436 045
Résultat net part du Groupe par action non dilué	1,61 €	2,50 €
Résultat net part du Groupe par action dilué	1,61 €	2,50 €

7.2. EFFECTIF DU GROUPE

L'effectif au 31 décembre 2012 est de 13 personnes, situées exclusivement en France.

L'effectif moyen sur l'exercice est de 12,63 personnes.

7.3. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS ET DES ADMINISTRATEURS

7.3.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

K€	31/12/2012	31/12/2011
Administrateurs		
Jetons de présence	45,1	42,3

Au titre de 2012, il a été versé 45,1 K€ de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance, du comité d'audit et du comité d'investissement.

7.3.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, FDM Gestion a perçu au titre de l'année 2012 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 044 K€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs.

En 2013, il sera versé 500 K€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, FDM Gestion, au titre de l'exercice 2012. Au 31 décembre 2012, le dividende précipitaire à payer est comptabilisé en dette en contrepartie d'une charge financière.

7.4. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

K€	Mazars		CA&S membre du réseau Ernst & Young		Ernst & Young		Grant Thornton		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AUDIT										
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés										
- société mère	186	153	186	172	-	-	-	9	372	334
- filiales intégrées globalement	230	291	-	-	30	-	-	-	260	291
Missions accessoires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-Total	416	444	186	172	30	-	-	9	632	625
Prestations juridiques, fiscales et sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	416	444	186	172	30	-	-	9	632	625

8. Secteur opérationnel

Basée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle est présentée par secteur opérationnel : hôtellerie, commerces d'exploitation et santé.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles appliquées pour les états financiers globaux.

8.1. ACTIFS PAR SECTEUR OPÉRATIONNEL

Immeubles de placement

31/12/2011 – en K€	Hôtellerie		Commerces d'exploitation		Santé		Total
	France	Étranger	France	Étranger	France	Étranger	
Immeubles de placement en exploitation	1 182 964	437 158	641 105	0	332 398	0	2 593 625
Actifs destinés à être cédés	213 464	0	50 601	0	91 020	0	355 085
Immeubles en développement	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1 396 428	437 158	691 706	0	423 418	0	2 948 710

31/12/2012 – en K€	Hôtellerie		Commerces d'exploitation		Santé		Total
	France	Étranger	France	Étranger	France	Étranger	
Immeubles de placement en exploitation	1 659 273	445 999	538 627	0	349 501	0	2 993 400
Actifs destinés à être cédés	193 797	0	91 802	0	6 700	0	292 299
Immeubles en développement	12 880	0	0	0	0	0	12 880
TOTAL	1 865 950	445 999	630 429	0	356 201	0	3 298 579

La répartition des autres actifs courants et non courants n'est pas réalisée compte tenu de son caractère non significatif.

8.2. PASSIFS PAR SECTEUR OPERATIONNEL

Emprunts

31/12/2011 – en K€	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Santé	Corporate	TOTAL
Total emprunts portant intérêts	347 232	0	0	1 117 455	1 464 687
Total emprunts CT portant intérêts	10 299	0	272	20 237	30 808
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	357 531	0	272	1 137 692	1 495 495

31/12/2012 – en K€	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Santé	Corporate	TOTAL
Total emprunts portant intérêts	325 594	0	0	1 214 651	1 540 245
Total emprunts CT portant intérêts	6 025	0	102	20 536	26 663
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	331 619	0	102	1 235 187	1 566 908

Le financement étant principalement global, il ne fait pas l'objet d'une affectation par secteur opérationnel et est affecté au secteur Corporate. Les emprunts directement affectables à un secteur opérationnel font l'objet d'une affectation.

8.3. RESULTAT EPRA PAR SECTEUR OPERATIONNEL

31/12/2011 – en K€	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Santé	Corporate	31/12/2011
Loyers	133 231	43 609	26 784	0	203 624
Charges locatives non récupérées	- 70	- 39	- 26	0	- 135
Charges sur Immeubles	- 1 815	- 789	- 499	0	- 3 103
Charges nettes des créances irrécouvrables	0	0	- 1	203	202
Loyers nets	131 346	42 781	26 258	203	200 588
Revenus de gestion et d'administration	2 503	0	0	0	2 503
Frais liés à l'activité	- 762	- 172	- 60	- 29	- 1 023
Frais de structure	- 3 870	- 1 043	- 645	- 1 455	- 7 013
Frais de développement	- 307	0	0	- 360	- 667
Coûts de fonctionnement nets	- 2 436	- 1 215	- 705	- 1 844	- 6 200
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0
Dépenses des autres activités	0	0	0	0	0
Résultats des autres activités	0	0	0	0	0
Amortissements des biens d'exploitation	0	0	0	0	0
Variation nette des provisions et autres	- 107	0	- 18	166	41
Résultat opérationnel courant	128 803	41 566	25 535	- 1 475	194 429
Produits de cessions des immeubles en stock	0	0	0	0	0
Variation nette des immeubles en stock	0	0	0	0	0
Résultat net des immeubles en stock	0	0	0	0	0
Produits des cessions d'actifs	323 877	1 700	11 810	0	337 387
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 312 572	- 1 106	- 11 731	0	- 325 409
Résultat des cessions d'actifs	11 305	594	79	0	11 978
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	55 769	16 081	12 067	0	83 917
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 386	- 132	- 371	0	- 889
Résultat des ajustements de valeurs	55 383	15 949	11 696	0	83 028
Résultat de cessions des titres	643	0	0	0	643
Résultat des variations de périmètre	0	0	0	0	0
Résultat opérationnel	196 134	58 109	37 310	- 1 475	290 078
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	- 10 843	1	3 168	- 67 618	- 75 292
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 2 793	0	- 1 086	- 57 993	- 61 872
Actualisation des dettes et créances	0	0	- 90	- 31	- 121
Variation nette des provisions financières et autres	- 526	- 147	0	- 2 162	- 2 835
Quote-part de résultat des entreprises associées	528	0	0	0	528
Résultat net avant impôts	182 500	57 963	39 302	- 129 279	150 486
Impôts différés	- 8 385	0	0	0	- 8 385
Impôt sur les sociétés	- 623	0	0	- 142	- 765
Résultat net avant impôts	173 492	57 963	39 302	- 129 421	141 336

31/12/2012 – en K€	Hôtellerie	Commerces d'exploitation	Santé	Corporate	31/12/2012
Loyers	116 565	43 742	24 448	0	184 755
Charges locatives non récupérées	- 16	- 39	- 79	0	- 134
Charges sur Immeubles	- 1 677	- 802	- 420	0	- 2 899
Charges nettes des créances irrécouvrables	0	0	- 14	0	- 14
Loyers nets	114 872	42 901	23 935	0	181 708
Revenus de gestion et d'administration	2 680	0	0	0	2 680
Frais liés à l'activité	- 893	- 190	- 83	17	- 1 149
Frais de structure	- 4 025	- 1 346	- 740	- 1 380	- 7 491
Frais de développement	- 211	0	0	0	- 211
Coûts de fonctionnement nets	- 2 449	- 1 536	- 823	- 1 363	- 6 171
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0
Dépenses des autres activités	0	0	0	0	0
Résultats des autres activités	0	0	0	0	0
Amortissements des biens d'exploitation	0	0	0	0	0
Variation nette des provisions et autres	- 224	0	- 34	- 1 134	- 1 392
Résultat opérationnel courant	112 199	41 365	23 078	- 2 497	174 145
Produits de cessions des immeubles en stock	0	0	0	0	0
Variation nette des immeubles en stock	0	0	0	0	0
Résultat net des immeubles en stock	0	0	0	0	0
Produits des cessions d'actifs	73 009	82 847	76 440	0	232 296
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 73 115	- 84 026	- 75 635	0	- 232 776
Résultat des cessions d'actifs	- 106	- 1 179	805	0	- 480
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	26 305	22 400	9 627	0	58 332
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 8 946	0	- 1 960	0	- 10 906
Résultat des ajustements de valeurs	17 359	22 400	7 667	0	47 426
Résultat de cessions des titres	0	0	0	0	0
Résultat des variations de périmètre	0	0	0	0	0
Résultat opérationnel	129 452	62 586	31 550	- 2 497	221 091
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	- 30 246	0	- 600	- 35 363	- 66 209
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 3 518	0	- 810	- 45 898	- 50 226
Actualisation des dettes et créances	0	0	- 1 268	0	- 1 268
Variation nette des provisions financières et autres	- 1 277	- 263	0	- 3 157	- 4 697
Quote-part de résultat des entreprises associées	9 573	0	0	0	9 573
Résultat net avant impôts	103 984	62 323	28 872	- 86 915	108 264
Impôts différés	- 2 738	0	0	- 1 251	- 3 989
Impôt sur les sociétés	- 48	0	0	- 181	- 229
Résultat net avant impôts	101 198	62 323	28 872	- 88 347	104 046

9. Tableau de passage de l'information sectorielle 2011 publiée à l'information sectorielle 2011 présentée avec les nouveaux secteurs

Le passage de l'information sectorielle 2011 publiée à l'information sectorielle 2011 présentée avec les nouveaux secteurs est assuré par la suppression du secteur Loisirs et son intégration dans le secteur Hôtellerie.

9.1. ACTIFS 2011 PAR SECTEUR OPÉRATIONNEL

IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

31/12/2011 – en K€ SEGMENTS OPÉRATIONNELS	Information publiée 2011			Transfert activité Loisirs			Proforma 2011		
	France	Étranger	Total	France	Étranger	Total	France	Étranger	Total
Hôtellerie									
Immeubles de Placement en exploitation	1 182 964	183 780	1 366 744	0	253 378	253 378	1 182 964	437 158	1 620 122
Actifs destinés à être cédés	213 464	0	213 464	0	0	0	213 464	0	213 464
Immeubles en développement	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total hôtellerie	1 396 428	183 780	1 580 208	0	253 378	253 378	1 396 428	437 158	1 833 586
Loisirs									
Immeubles de Placement en exploitation	0	253 378	253 378	0	- 253 378	- 253 378	0	0	0
Actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles en développement	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total loisirs	0	253 378	253 378	0	- 253 378	- 253 378	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	1 396 428	437 158	1 833 586	0	0	0	1 396 428	437 158	1 833 586

9.2. PASSIFS 2011 PAR SECTEUR OPÉRATIONNEL

EMPRUNTS

La modification des secteurs opérationnels est sans impact sur la présentation des passifs 2011 par secteur opérationnel.

9.3. RÉSULTAT EPRA 2011 PAR SECTEUR OPÉRATIONNEL

Données consolidées – 31/12/2011 – en K€	LOISIRS			HÔTELLERIE		
	Information publiée 2011	Transfert activité Loisirs	Proforma 2011	Information publiée 2011	Transfert activité Loisirs	Proforma 2011
Revenus locatifs	16 155	- 16 155	0	117 076	16 155	133 231
Charges locatives non récupérées	- 18	18	0	- 52	- 18	- 70
Charges sur immeubles	- 57	57	0	- 1 758	- 57	- 1 815
Charges nettes des créances irrécouvrables	0	0	0	0	0	0
Loyers nets	16 080	- 16 080	0	115 266	16 080	131 346
Revenus de gestion et d'administration	0	0	0	2 503	0	2 503
Frais liés à l'activité	- 113	113	0	- 649	- 113	- 762
Frais de structure	- 512	512	0	- 3 358	- 512	- 3 870
Frais de développement	0	0	0	- 307	0	- 307
Coût de fonctionnement	- 625	625	0	- 1 811	- 625	- 2 436
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0	0
Dépenses des autres activités	0	0	0	0	0	0
Résultat des autres activités	0	0	0	0	0	0
Amortissements des biens d'exploitation	0	0	0	0	0	0
Variation nette des provisions et autres	0	0	0	- 107	0	- 107
Résultat opérationnel courant	15 455	- 15 455	0	113 348	15 455	128 803
Produits de cessions des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
Valeur nette des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
Résultat net des immeubles en stock	0	0	0	0	0	0
Produits des cessions d'actif	0	0	0	323 877	0	323 877
Valeurs de sortie des actifs cédés	0	0	0	- 312 572	0	- 312 572
Résultat des cessions d'actif	0	0	0	11 305	0	11 305
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	7 133	- 7 133	0	48 636	7 133	55 769
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 279	279	0	- 107	- 279	- 386
Résultat des ajustements de valeurs	6 854	- 6 854	0	48 529	6 854	55 383
Résultat de cession des titres	0	0	0	643	0	643
Résultat des variations de périmètre	0	0	0	0	0	0
Résultat opérationnel	22 309	- 22 309	0	173 825	22 309	196 134
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	17	- 17	0	- 10 860	17	- 10 843
Ajustement de valeur des instruments dérivés, dettes et créances	0	0	0	- 2 793	0	- 2 793
Actualisation des dettes et créances	0	0	0	0	0	0
Variation nette des prov. financières et autres	- 18	18	0	- 508	- 18	- 526
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	0	0	528	0	528
Résultat net avant impôts	22 308	- 22 308	0	160 192	22 308	182 500
Impôts différés	- 3 810	3 810	0	- 4 575	- 3 810	- 8 385
Impôts sur les sociétés	- 377	377	0	- 246	- 377	- 623
Résultat net de la période	18 121	- 18 121	0	155 371	18 121	173 492

10. Entreprises 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.

Transactions avec FDM Gestion (gérant de la Société)

FDM Gestion a facturé 1 044 K€ hors taxes au titre de la rémunération de la gérance (contre 1 023 K€ en 2011).

Transactions avec Foncière des Régions Property

Foncière des Régions Property assure le property management des actifs du Groupe Foncière des Murs, à l'exception des 4 villages de vacances Sunparks en Belgique et des 18 actifs B&B en Allemagne. À ce titre, il a été pris en charge 2 797 K€ au 31 décembre 2012 (contre 3 115 K€ au 31 décembre 2011).

Transactions avec Foncière des Régions

Foncière des Murs a pris en charge un montant de 2 566 K€ hors taxes au titre des frais de réseau (contre 2 406 K€ en 2011) et de 168 K€ hors taxes au titre de l'assistance au financement de l'opération B&B France réalisée en partenariat.

Foncière des Régions a également facturé des charges locatives à Foncière des Murs pour 11 K€ au titre des exercices 2010, 2011 et 2012.

Transactions avec Foncière Europe Logistique

Foncière des Murs a pris en charge un montant de 18 K€ hors taxes au titre des refacturations de personnel (contre 30 K€ en 2011).

Transactions avec SCI Raphaël

La SCI Raphaël a facturé des loyers et des charges locatives à Foncière des Murs pour un montant de 169 K€ (contre 178 K€ en 2011).

Transactions avec SCI Pompidou

La SCI Pompidou a facturé des loyers et des charges locatives à Foncière des Murs pour un montant de 3 K€.

Transactions avec Foncière des Régions SGP

Foncière des Murs a pris en charge un montant de 75 K€ hors taxes au titre de prestations de conseil (contre 69 K€ au titre de 2011). Elle a également pris en charge un montant de 30 K€ au titre de la Convention de gestion de l'OPCI B2 Hôtel Invest.

Transactions avec les sociétés mises en équivalence

Foncière des Murs a facturé 1 876 K€ aux sociétés mises en équivalence au titre des honoraires d'asset et de property management (contre 1 223 K€ en 2011).

Foncière des Murs a facturé des intérêts de prêts aux sociétés mise en équivalence pour 304 K€ (contre 248 K€ en 2011).

11. Périmètre de consolidation

11.1 ENTRÉES DANS LE PÉRIMÈTRE

OPCI B2 Hôtel Invest : Intégration globale, pourcentage de contrôle à 100 %.

Foncière B2 Hôtel Invest : Intégration globale, pourcentage de contrôle à 100 %.

11.2 SORTIES DU PERIMÈTRE

Néant.

11.3 RESTRUCTURATIONS INTERNES

SAS FDM 1 : Transmission Universelle de Patrimoine, dans Foncière des Murs.

SCI MAMILAU : Transmission Universelle de Patrimoine, dans SARL Société Foncière de Santé.

SCI SAINT MANDRIER : Transmission Universelle de Patrimoine, dans Foncière des Murs.

11.4 LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

SOCIÉTÉS	Pays	Méthode de consolidation 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
SCA FONCIÈRE DES MURS	France	Société mère	100	100
SARL LOIRE	France	IG	100	100
SCI FONCIAGE	France	IG	100	100
SCI LE CHESNAY	France	IG	98,56	98,56
SCI MARQ EN BAROEUL	France	IG	99,66	99,62
SCI FRÉJUS	France	IG	99,10	98,99
SCI KERINOU IMMOBILIER	France	IG	100	100
SCI LES MIMOSAS	France	IG	100	100
FONCIÈRE OTELLO	France	IG	100	100
SCI PONTLIEUE TIRONNEAU	France	IG	100	100
SCI CASTEL IMMO	France	IG	100	100
SCI ACTIFONCIER	France	IG	100	100
SCI DE LA NOUE	France	IG	100	100
SCI ST MANDRIER	France	n.i.	0	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 CATHÉDRALE	Belgique	IG	0	100
FONCIÈRE GAND OPÉRA	Belgique	IG	100	100
FONCIÈRE IB BRUXELLES GRAND-PLACE	Belgique	IG	100	100
FONCIÈRE IB BRUXELLES AÉROPORT	Belgique	IG	100	100
FONCIÈRE IB BRUGES CENTRE	Belgique	IG	100	100
FONCIÈRE ANTWERP CENTRE	Belgique	IG	100	100
FONCIÈRE BRUXELLES EXPO ATOMIUM	Belgique	IG	100	100
FONCIÈRE BRUXELLES SAINTE-CATHERINE	Belgique	IG	0	100
FONCIÈRE IGK	Belgique	IG	0	100
MURDELUX SARL	Luxembourg	IG	100	100
PORTMURS	Portugal	IG	100	100
FDM1	France	n.i.	0	100
BENI STABILI HÔTEL	Luxembourg	IG	80	80
SFS	France	IG	100	100
SARL MEDI 5000	France	IG	100	100
SAS MILAUMA	France	IG	100	100
NOUVELLE LACÉPÈDE	France	IG	100	100
MAMILAU	France	n.i.	0	100

SOCIÉTÉS	Pays	Méthode de consolidation 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
SCI VICTOR HUGO	France	IG	100	100
SCI NOUVELLE VICTOR HUGO	France	IG	100	100
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	19,9	19,9
OPCI IRIS INVEST 2010	France	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE IRIS SAS	France	MEE	19,9	19,9
SABLES D'OLONNE SAS	France	MEE	19,9	19,9
IRIS INVESTOR HOLDING GmbH	Allemagne	MEE	19,9	19,9
IRIS GENERAL PARTNER GmbH	Allemagne	MEE	10	10
IRIS berlin GmbH	Allemagne	MEE	19,9	19,9
IRIS BOCHUM & ESSEN GmbH	Allemagne	MEE	19,9	19,9
IRIS FRANKFURT GmbH	Allemagne	MEE	19,9	19,9
IRIS VERWALTUNGS GmbH & CO KG	Allemagne	MEE	18,9	19,9
IRIS NURNBERG GmbH	Allemagne	MEE	19,9	19,9
IRIS STUTTGART GmbH	Allemagne	MEE	19,9	19,9
NARCISSE HOLDING BELGIQUE	Belgique	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE BRUXELLES TOUR NOIRE	Belgique	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE LOUVAIN	Belgique	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE MALINES	Belgique	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE BRUXELLES CENTRE GARE	Belgique	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE NAMUR	Belgique	MEE	19,9	19,9
TULIPE HOLDING BELGIQUE	Belgique	MEE	19,9	19,9
IRIS TRÉFONDS	Belgique	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE LOUVAIN CENTRE	Belgique	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE LIÈGE	Belgique	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE BRUXELLES AÉROPORT	Belgique	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE BRUXELLES SUD	Belgique	MEE	19,9	19,9
FONCIÈRE BRUGE STATION	Belgique	MEE	19,9	19,9
B&B LUX 1	Allemagne	IG	100	100
B&B LUX 2	Allemagne	IG	100	100
B&B LUX 3	Allemagne	IG	100	100
OPCI CAMP INVEST	France	MEE	19,9	19,9
SAS CAMPELI	France	MEE	19,9	19,9
SCI DAHLIA	France	MEE	20	20
FONCIÈRE B2 HÔTEL INVEST	France	IG	50,2	0
OPCI B2 HÔTEL INVEST	France	IG	50,2	0

IG : intégration globale.
MEE : mise en équivalence.
n.i. : non intégrée.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2.4 et 9 de l'annexe aux comptes consolidés qui exposent les modifications des secteurs opérationnels au 31 décembre 2012 et les principaux impacts de ces modifications.

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 mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 2.4 expose les modifications de secteurs opérationnels au 31 décembre 2012. Conformément à la norme IAS 8, l'information comparative relative à l'exercice 2011 présentée dans l'annexe aux comptes consolidés a été retraitée pour prendre en considération de manière rétrospective cette modification. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre groupe, nous avons examiné le correct retraitement de l'information sectorielle relative aux comptes de l'exercice 2011 et l'information donnée à ce titre dans les notes 2.4 et 9 de l'annexe aux comptes consolidés.
- La note 2.5.2 « Immeubles de placement » relative aux règles et 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 nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises obtenues au 31 décembre 2012.
- La note 2.5.10 « Instruments dérivés et instrument de couverture » relative aux règles et méthodes d'évaluation traite de l'évaluation des instruments financiers. A ce titre, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par votre groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport sur la gestion.

Nous n’avons pas d’observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Paris-La Défense, le 8 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

CONSEIL AUDIT
& SYNTHESE

MEMBRE DU RÉSEAU
ERNST & YOUNG

Denis Grison

Odile Coulaud

Sophie Duval

COMPTES SOCIAUX

Bilan actif (en €)

Exercice 2012				
ACTIF	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Exercice 2011 Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial (1)	19 764 505		19 764 505	19 764 505
Autres				
Immobilisations corporelles :				
Terrains	437 323 722	7 454	437 316 268	492 806 394
Constructions	1 051 417 881	254 472 832	796 945 048	915 936 786
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	21 751	14 154	7 597	0
Immobilisations corporelles en cours	16 264 003		16 264 003	8 902 256
Avances et acomptes				
Immobilisations financières :				
Participations	386 164 995	2 400 000	383 764 995	237 876 784
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	129 420	0	129 420	85 126
Prêts	445 447 647		445 447 647	295 570 598
Autres immobilisations financières	25 420		25 420	25 420
TOTAL I	2 356 559 343	256 894 440	2 099 664 903	1 970 967 869
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production [biens et services]				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances d'exploitation :				
État, impôt sur les bénéfices				
Créances clients et comptes rattachées	4 426 040		4 426 040	9 447 511
Autres	49 989 120	8 480 000	41 509 120	70 583 869
Capital souscrit et appelé, non versé	18		18	
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres				
Autres titres	110 997		110 997	110 997
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	170 030		170 030	204 548
Charges constatées d'avance	11 288 924		11 288 924	27 811 838
TOTAL II	65 985 129	8 480 000	57 505 128	108 158 763
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	11 461 074		11 461 074	5 807 655
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Écarts de conversion Actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	2 434 005 545	265 374 440	2 168 631 105	2 084 934 288
(1) Droit au bail hôtels	8 175 220		8 175 220	8 175 220
(1) Droit au bail maisons de retraite	0		0	0
(1) Droit au bail jardineries	0		0	0
(1) Droit au bail restaurants	0		0	0

Bilan passif (en €)

PASSIF	Exercice 2012	Exercice 2011
CAPITAUX PROPRES		
Capital [dont versé 256 893 740 €]	256 893 740	225 755 756
Primes d'émission, de fusion, d'apport	502 608 434	410 263 532
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	22 575 576	22 575 576
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		
Réserves réglementées		
Report à nouveau	25 779 612	0
Résultat de l'exercice	63 933 828	110 936 020
Subvention d'investissement		
Provisions réglementées	11 712 664	12 683 846
TOTAL I	883 503 854	782 214 730
AUTRES FONDS PROPRES		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL I BIS	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	0	9 093 000
Provisions pour charges	36 996	41 027
TOTAL II	36 996	9 134 027
DETTES		
Dettes financières :		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	256 199 718	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	990 654 560	1 143 888 662
Emprunts et dettes financières diverses	30 129 215	123 303 286
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	470 360	224 585
Dettes d'exploitation :		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	486 038	1 393 942
Dettes fiscales et sociales	832 591	2 154 376
Autres	0	0
Dettes diverses :		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 588 737	3 706 165
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
Autres	4 729 035	4 784
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	0	18 909 730
TOTAL III	1 285 090 255	1 293 585 531
Écarts de conversion Passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+I BIS+II+III+IV)	2 168 631 105	2 084 934 288
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	21 212 410	16 417 258

Compte de résultat (en €)

POSTES	Exercice 2012	Exercice 2011
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services]	133 292 220	154 133 651
Montant net du chiffre d'affaires	133 292 220	154 133 651
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Produits nets partiels sur opérations à long terme		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	9 518 252	16 417 426
Autres produits	3 956	226
TOTAL I	142 814 428	170 551 303
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
Autres achats et charges externes *	20 000 647	10 690 852
Impôts, taxes et versement assimilés	11 334 984	13 779 173
Salaires et traitements	828 670	795 472
Charges sociales	369 427	310 795
Dotation aux amortissements et aux provisions :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	52 072 606	59 755 385
Sur immobilisations : dotations aux provisions	0	255 582
Sur actif circulant : dotations aux provisions		
Pour risques et charges : dotations aux provisions	1 757	3 974
Autres charges	48 964	47 791
TOTAL II	84 657 055	85 639 024
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	58 157 373	84 912 278
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice ou perte transférée III		
Perte ou bénéfice transféré IV		
* Y compris :		
– Redevances de crédit-bail mobilier		
– Redevances de crédit-bail immobilier	1 748 955	1 748 955

POSTES	Exercice 2012	Exercice 2011
Produits financiers :		
De participation	37 166 739	21 902 915
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	13 683 264	12 062 704
Autres intérêts et produits assimilés	25 457 757	20 717 179
Reprises sur provisions et transferts de charges	19 458 569	0
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	118 281	52 085
Autres produits financiers		
TOTAL V	95 884 610	54 734 884
Charges financières :		
Dotations aux amortissements et aux provisions	8 480 000	197 370
Intérêts et charges assimilées	123 857 012	94 744 065
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	7 094
TOTAL VI	132 337 012	94 948 529
2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	- 36 452 402	- 40 213 645
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	21 704 971	44 698 634
Produits exceptionnels :		
Sur opérations de gestion	0	4 804
Sur opérations en capital	178 343 733	254 465 257
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 757 718	3 518 828
TOTAL VII	180 101 451	257 988 889
Charges exceptionnelles :		
Sur opérations de gestion	0	80 260
Sur opérations en capital	137 050 077	190 635 239
Dotations aux amortissements et aux provisions	822 517	1 036 003
TOTAL VIII	137 872 594	191 751 503
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	42 228 857	66 237 386
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	418 800 489	483 275 076
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	354 866 661	372 339 056
Bénéfice ou perte	63 933 828	110 936 020

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 2 168 631 105 euros et dégage un profit de 63 933 828 euros.

1. Événements significatifs de l'exercice

- Les principales variations de patrimoine intervenues depuis le 1^{er} janvier 2012 concernent :
 - les ventes des murs de 11 hôtels exploités par Accor pour un montant total de 38 848 K€ ;
 - les ventes des murs de 8 maisons de retraite exploités par Korian pour un montant total de 56 610 K€ ;
 - les ventes des murs de 8 jardineries et d'un terrain exploités par Jardiland pour un montant total de 34 176 K€ ;
 - les ventes des murs de 13 restaurants exploités par Quick pour un montant total de 31 412 K€ ;
 - les ventes des murs de 11 restaurants exploités par Courtepaille pour un montant total de 17 259 K€.
- En novembre 2012, Foncière des Murs a procédé, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel, à l'acquisition d'un portefeuille de 158 murs d'hôtels exploités sous l'enseigne B&B (dont deux actifs en contrat de crédit-bail), pour un montant de 510 108 K€. La quote-part de Foncière des Murs dans cette opération est de 50,2 %. Cette acquisition a été réalisée via la création de l'OPCI B2 Hôtel Invest, elle-même détentrice de la SAS Foncière B2 Hôtel Invest portant les actifs acquis.
- Le 13 avril 2012, Foncière des Murs a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 124 552 K€ (123 483 K€ nets de frais), se décomposant en 31 138 K€ de nominal et 93 414 K€ de prime d'émission. À cette occasion, 7 784 496 actions nouvelles ont été émises.
- Au cours de l'exercice 2012, Foncière des Murs a procédé à la renégociation de plusieurs couvertures, en contrepartie du versement d'une soulte nette de 47 896 K€.

- Le 30 mai 2012, Foncière des Murs a acheté en VEFA, un hôtel 2* de 265 chambres situé à Paris, Porte des Lilas, pour un montant total de 20.5 M€ frais inclus. Cet actif, exploité sous l'enseigne B&B, sera livré au deuxième trimestre 2014. Foncière des Murs a procédé au versement d'un premier acompte de 4.9 M€ frais inclus et au paiement de deux tranches de travaux pour un montant total hors taxes de 4.4 M€.

Foncière des Murs a signé en mai 2012 un financement à hauteur de 12 M€ auprès d'Oséo, dont le déblocage interviendra progressivement à compter du 1^{er} trimestre 2013.

- Fin juin 2012, Foncière des Murs a procédé au remboursement anticipé des emprunts Accor 2 et Courtepaille pour 174 339 K€.

Un nouveau financement de 103 500 K€ a été signé auprès de CACIB, agissant en qualité d'arrangeur, le 29 juin 2012 pour refinancer Accor 2.

Foncière des Murs a également signé un nouveau financement de 64 900 K€ le 5 juillet 2012 pour refinancer l'emprunt Courtepaille, avec Natixis pour arrangeur.

Les deux lignes de crédit refinancées seront tirées en fonction des besoins de Foncière des Murs. Dans l'intervalle des tirages complémentaires sont intervenus sur les lignes de crédit Vérone et Bergame.

Le 4 octobre 2012, Foncière des Murs a signé un nouveau financement de 35 000 K€ auprès de LCL/OSEO pour refinancer un portefeuille de 6 immeubles.

Le 16 novembre 2012, Foncière des Murs a émis un emprunt obligataire hypothécaire de 255 000 K€ adossé à des actifs hôteliers loués à Accor, auprès d'investisseurs institutionnels. Cet emprunt obligataire coté sur Euronext Paris, d'une maturité de 7 ans offre un coupon fixe de 3.682 %.

À la même date, Foncière des Murs et Foncière Otello ont procédé au remboursement anticipé d'une partie de l'emprunt Vérone pour 292 790 K€ et à des annulations sur les lignes de crédit.

- Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) avec effet rétroactif fiscal ont été réalisées en 2012. Les sociétés concernées sont FDM1, absorbée le 28 septembre 2012, et la société Saint-Mandrier, absorbée le 28 décembre 2012. En préalable à ces opérations, Foncière des Murs a acheté à Foncière les titres qu'elle détenait dans le capital de la SCI Saint-Mandrier, afin de détenir 100 % des titres.

2. Principes, règles et méthodes comptables

Foncière des Murs est la société mère du groupe Foncière des Murs qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

Foncière des Murs est consolidée par intégration globale par la société Foncière des Régions.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les 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.

2.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont constituées des droits au bail acquis lors de l'achat d'un contrat de crédit-bail en cours, ainsi que des malis techniques dégagés lors des transmissions universelles de patrimoine assimilés à des écarts d'évaluation sur le patrimoine immobilier.

Le montant comptabilisé en droit au bail correspond au prix d'acquisition par la société Foncière des Murs, augmenté des frais et honoraires liés à cette acquisition.

Selon l'article 39 duodecies A- 2 du CGI, la partie de droit au bail correspondant aux constructions est amortie selon le mode linéaire sur la durée normale d'utilisation de l'immeuble appréciée à la date d'acquisition des contrats. La durée moyenne appliquée pour l'ensemble des droits au bail est de 30 ans.

Cet amortissement fiscal étant obligatoire, un amortissement dérogatoire est comptabilisé.

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, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

Méthodologie retenue :

Les hôtels :

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Ventilation	Durées d'amortissement
Gros œuvre	80 ans
Façade et menuiserie extérieure	30 ans
Installations techniques	20 ans
Agencements intérieurs	10 ans

Des taux d'amortissements différenciés ont été appliqués à chaque composant.

Les restaurants Courtepaille :

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Ventilation	Durées d'amortissement
Gros œuvre	50 ans
Façade et menuiserie extérieure	30 ans
Installations techniques	20 ans
Aménagements extérieurs	10 ans
Agencements intérieurs	10 ans

Les maisons de retraite :

La grille des composants utilisée par Foncière des Murs s'appuie sur une méthode élaborée par un constructeur à partir d'une structure type de maison de retraite.

Ventilation	Durées d'amortissement
Gros œuvre	50 ans
Façade/Ravalement	15 ans
Charpente/Couverture	30 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Menuiseries intérieures	20 ans
Plâtrerie/isolation	20 ans

Les jardineries Jardiland :

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Ventilation	Durées d'amortissement
Gros œuvre	40 ans
Façade et menuiserie extérieure	25 ans
Installations techniques	15 ans
Aménagements extérieurs	15 ans
Agencements intérieurs	10 ans

Les restaurants Quick :

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les durées d'amortissement utilisées sont différentes selon que l'actif est situé en zone urbaine ou en périphérie, selon le détail ci-dessous :

Ventilation	Durées d'amortissement	
	Zone urbaine	Périphérie
Gros œuvre	60 ans	40 ans
Façade et menuiserie extérieure	30 ans	25 ans
Installations techniques	20 ans	15 ans
Aménagements extérieurs		15 ans
Agencements intérieurs	10 ans	10 ans

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 ;
- et du prix d'acquisition du contrat ;
- minorée des amortissements dérogatoires antérieurement comptabilisés.

Lorsque les amortissements pratiqués sur la base fiscale sont supérieurs à ceux pratiqués sur la base comptable, il est pratiqué un amortissement dérogatoire correspondant aux constructions, et calculé sur leur durée d'utilisation. Les amortissements dérogatoires constatés avant la levée de l'option sont repris à la clôture d'un exercice dans la mesure où l'amortissement pour dépréciation de l'exercice excède l'annuité fiscalement admise.

Lors de la cession de l'immeuble, les amortissements dérogatoires antérieurement pratiqués sont repris au compte de résultat.

2.4. DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

À chaque arrêté, la Société apprécie l'existence d'indices montrant qu'une immobilisation corporelle ou incorporelle a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant. Cette analyse est faite semestriellement.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

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 (150K€), 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 :

- différence entre la valeur d'expertise et la valeur nette comptable (VNC) supérieure à 10 % (ce taux est ramené à 6 % pour les biens expertisés à plus de 30 M€), sous condition de dépassement d'un seuil de 150 K€ ;

et/ou

- valeur d'expertise inférieure à la VNC de façon continue depuis au moins 3 ans (sans condition de %), et sans condition de dépassement d'un seuil de 150 K€.

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.

2.5. MÉTHODE D'ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à la valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des provisions nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de plusieurs critères faisant intervenir notamment l'actif net, les plus-values latentes et les perspectives de rentabilité.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et déduits fiscalement sur 5 ans : l'étalement de cette déduction est réalisé par la constatation d'amortissements dérogatoires.

À la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à la valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la Société.

2.6. MÉTHODE D'ÉVALUATION DES CRÉANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

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).

2.8. FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNT

Les frais supportés lors de la mise en place de convention de crédit figurent en charges à répartir et sont étalés sur la durée des emprunts.

Les frais supportés lors de la mise en place de convention de crédit sur des emprunts non tirés à la clôture de l'exercice sont transférés en charges constatées d'avance et étalés sur la durée de l'emprunt. Le solde des frais est transféré en charges à répartir au moment du tirage de la dette.

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 dès lors que la situation nette réévaluée de la Société est négative.

2.10. EMPRUNT ET DETTES

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de convention de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenant.

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 charge ou en produit financier de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts. Une provision pour risques et charges doit être enregistrée à la clôture de l'exercice dans le cas d'une sur-couverture par un instrument financier avec une juste valeur négative.

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 des achats/ventes d'options sont étalées en résultat financier sur la durée de vie de l'instrument.

Les soultes payées ou reçues dans le cadre de la modification des caractéristiques d'un swap (nominal, durée, taux) et dans le cadre de l'annulation d'un swap en cours de vie (avec prise de nouvelle couverture) sont étalées en résultat financier sur la durée de vie de l'instrument.

Les soultes payées dans le cadre de l'annulation d'un swap en cours de vie (sans prise de nouvelle couverture) sont enregistrées directement au compte de résultat financier.

2.11. CHIFFRE D’AFFAIRES

Le quittance est trimestriel d’avance ou à terme échu.

Le chiffre d’affaires de l’exercice correspond au quittance des loyers sur la période.

Pour les hôtels gérés par le groupe Accor, ce quittance est calculé en pourcentage du chiffre d’affaires de l’exercice précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d’affaires de l’exercice est réalisée en fin d’année.

2.12. IMPÔTS

Foncière des Murs est soumise au régime des Sociétés Immobilières d’Investissements Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2005. À 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.

3. Explication des postes du bilan

3.1. ACTIFS IMMOBILISÉS

3.1.1. Variation des valeurs brutes

en €	Augmentations			Diminutions		Valeur brute au 31/12/12
	Valeur brute au 31/12/11	Transferts	Acquisition et travaux	Transferts	Cessions et sorties de composants	
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	19 764 505					19 764 505
Droits au bail des hôtels	8 175 220					8 175 220
Droits au bail des maisons de retraite						
Droits au bail des jardineries						
Droits au bail des restaurants						
Mali technique	11 589 285					11 589 285
Immobilisations corporelles ⁽²⁾	1 646 907 386	9 105 210	16 474 721	9 105 210	158 354 750	1 505 027 357
Terrains	492 813 124				55 489 402	437 323 722
Constructions	1 145 172 260	9 105 210			102 859 589	1 051 417 881
Autres immobilisations corporelles	19 746		7 764		5 759	21 751
Immobilisations en cours	8 902 256		16 466 957	9 105 210		16 264 003
Immobilisations financières	533 597 298		391 228 812		93 058 629	831 767 481
Titres de participations ⁽³⁾	237 913 784		148 448 036		196 826	386 164 994
Autres titres immobilisés ⁽⁵⁾	87 496		768 906		726 982	129 420
Prêts ⁽⁴⁾	295 570 598		242 011 870		92 134 821	445 447 647
Autres immobilisations financières	25 420					25 420
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	2 200 269 189	9 105 210	407 703 533	9 105 210	251 413 379	2 356 559 343

(1) Les immobilisations incorporelles correspondent au droit au bail de l’hôtel Sofitel Biarritz et aux malis techniques consécutifs aux 5 sociétés transmises à Foncière des Murs fin novembre 2005.

(2) La variation des postes immobilisations corporelles est due principalement :

- à la réalisation de travaux (essentiellement Accor – Taux d’effort) pour 6 795 201 €;
- à la réalisation de travaux (VEFA B&B) pour 9 342 212 €;
- à la sortie d’immobilisations pour 157 159 853 € liée à la cession de 51 actifs;
- à la sortie de composants d’hôtels Accor pour 1 194 897 €.

Le montant des travaux Accor mis en exploitation durant l’exercice s’élève à 8 540 212 €.

[3] Foncière des Murs a participé à la création de la SPPICAV B2 HOTEL INVEST en octobre 2012. Foncière des Murs a fait un apport en numéraire de 18 702 € et a souscrit aux différentes augmentations de capital pour 145 594 558 €. Son pourcentage de détention s'élève à 50.2 % et la valeur brute des titres à 145 613 260 €,

Par ailleurs, Foncière des Murs a participé à l'augmentation de capital de la SCI DAHLIA pour 400 000 €.

Suite à la TUP de la société FDM1, les titres de la société BENI STABILI HOTEL ont été transférés à Foncière des Murs pour 2 400 000 €.

[4] L'augmentation correspond principalement aux prêts consentis par Foncière des Murs à ses filiales FONCIERE OTELLO, MEDI 5000, SAS MILAUMA et OPCI B2 HOTEL INVEST dans l'exercice pour un montant respectivement de 223 860 282 €, 1 700 000 €, 3 800 000 € et de 1 411 727 €, ainsi qu'aux intérêts courus sur prêts pour 2 038 925 €.

La diminution correspond aux compensations de prêts et compte-courant pour un montant 79 629 023 €.

Les prêts subordonnés, qui s'élèvent à 434 596 281 €, ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va d'avril 2014 au plus tôt à janvier 2021 au plus tard est stipulée dans l'acte.

[5] Au 31 décembre 2012, le portefeuille d'actions propres est constitué de 7 578 titres pour 129 418 €.

3.1.2. Variation des amortissements et provisions

	Augmentations			Diminutions	
en €	Montants au 31/12/11	Provisions	Amortissements	Reprises et imputation composant	Montants au 31/12/12
Immobilisations incorporelles					
Concessions, logiciels					
Droit au bail					
Immobilisations corporelles	229 261 950		49 341 498	24 109 007	254 494 441
Terrains	6 730		724		7 454
Constructions ⁽¹⁾	229 235 474		49 340 607	24 103 248	254 472 833
A.A.I.					
Autres immobilisations corporelles	19 746		167	5 759	14 154
Immobilisations en cours					
Immobilisations financières	39 370	2 400 000		39 370	2 400 000
Titres de participations ⁽²⁾	37 000	2 400 000		37 000	2 400 000
Prêts					
Autres titres immobilisés	2 370			2 370	0
Autres immobilisations financières					
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	229 301 320	2 400 000	49 341 498	24 148 377	256 894 441

[1] Compte tenu de l'évolution des valeurs d'expertises, une reprise de provision de 1 091 948 € a été constatée, en exploitation, au 31 décembre 2012, portant sur 5 restaurants Quick.

[2] Les titres de la société FDM1 sont provisionnés à hauteur de 2 400 000 €.

3.2. ACTIF CIRCULANT

3.2.1. Ventilation des prêts et créances par échéance

en €	Montant brut au bilan au 31/12/12	Montant à moins d'un an	Montant brut au bilan au 31/12/11
Prêts financiers	445 447 647	208 971 868	295 570 598
Créances clients et comptes rattachés	4 426 040	4 426 040	9 447 511
Autres créances ⁽¹⁾	49 989 120	45 105 855	72 583 869
TOTAL	499 862 807	258 504 763	377 601 978

[1] Les autres créances de 49 989 120 € sont constituées essentiellement :

- de la TVA pour 1 695 695 € contre 2 305 365 € au 31 décembre 2011 ;
- de comptes courants pour 42 731 187 € contre 51 103 377 € au 31 décembre 2011 ;
- de créances diverses pour 5 562 238 € contre 19 175 127 € au 31 décembre 2011 (dont créance sur rachat de la dette Vérone pour 4 882 265 €).

La diminution des créances diverses est principalement liée aux comptes courants (- 8 372 190 €) et à la refacturation aux filiales de leur quote-part de charges résultant des instruments financiers (-12 418 621 €).

La provision pour dépréciation du compte courant de FDM1 a été reprise pour un montant de 2 000 000 € suite à son absorption et une provision de 8 480 000 € a été constituée sur le compte courant de BENI STABILI HOTEL.

3.2.2. Valeurs mobilières de placement

en €	Valeur brute au bilan au 31/12/12	Valeur brute au bilan au 31/12/11
Actions cotées Siparex Croissance	110 997	110 997
TOTAL V.M.P.	110 997	110 997

3.2.3. Comptes de régularisation actif

en €	Valeur brute au bilan au 31/12/12	Valeur brute au bilan au 31/12/11
Charges à répartir	11 461 074	5 807 655
– Frais d’émissions des emprunts ⁽¹⁾	11 461 074	5 807 655
Charges constatées d’avance ⁽²⁾	11 288 924	27 811 838
TOTAL	22 749 998	33 619 493

[1] Ces frais sont amortis sur la durée restant à courir des emprunts.
L’augmentation correspond aux frais de refinancement de la dette Ulysse 2 pour 2 214 673 €, des refinancements OSEO pour 805 734 €, des frais liés à l’emprunt obligataire pour 5 400 100 €.

[2] Il s’agit principalement :

- des soultes et primes payées dans le cadre de la renégociation des couvertures pour un montant de 9 607 943 €. Celles-ci sont étalées sur la durée de vie résiduelle de l’instrument correspondant ;
- des frais d’émissions des emprunts non tirés, soit 1 574 629 K€.

Au 1^{er} janvier 2012, les primes et soultes comptabilisées en produits constatés d’avance ont été compensées avec celles comptabilisées en charges constatées d’avance pour 16 002 336 €.

3.2.4. Comptes de produits à recevoir

en €	Au 31/12/12	Au 31/12/11
Autres immobilisations financières	10 827 088	8 788 162
Clients et comptes rattachés	0	4 795 063
Autres créances	507 677	347 136
Intérêts courus à recevoir	0	0
TOTAL	11 334 765	13 930 361

3.3. CAPITAUX PROPRES

en €	Montants au 31/12/11	Augmentations		Diminutions		Montants au 31/12/12
		Augmentation de capital	Exercice	Distribution	Exercice	
Capital social ⁽¹⁾	225 755 756	31 137 984				256 893 740
Prime d'émission	365 852 726	92 344 902				458 197 628
Prime d'apport	44 410 806					44 410 806
Réserve légale	22 575 576					22 575 576
Report à nouveau			25 779 612	0		25 779 612
Affectation Résultat 2011	110 936 020			85 158 408	25 777 612	
Résultat de l'exercice 2012			63 933 828			63 933 828
Amortissements dérogatoires ⁽²⁾	12 683 846		786 536		1 757 718	11 712 664
CAPITAUX PROPRES	782 214 730	123 482 886	90 499 976	85 158 408	27 535 330	883 503 853

(1) La société Foncière des Murs a réalisé une augmentation de capital en numéraire en avril 2012.
À ce titre, il a été émis 7 784 496 actions nouvelles au nominal de 4 euros assorti d'une prime d'émission de 12 euros, soit un produit brut de 124 551 936 € qui, après imputation des frais d'émission, s'élève à 123 482 886 €.
Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 64 223 435 actions au nominal de 4 €.

(2) Il s'agit des amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs en crédit-bail, sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail et sur les frais d'acquisition de titres.

3.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

en €	Montants au 31/12/11	Augmentations		Diminutions		Montants au 31/12/12
		Réévaluation	Dotation	Reprise Montant utilisé	Reprise Montant non utilisé	
Provision pour risques	9 093 000			9 093 000		
– Provision sur titres FDM1 ⁽¹⁾	9 093 000			9 093 000		
Provision pour charges	41 027	1 757		5 788		36 996
– Médailles du Travail ⁽²⁾	11 609			5 788		5 821
– Provision pour retraite ⁽²⁾	29 418	1 757				31 175
– Provision pour litiges fiscaux	0			0		0
TOTAL	9 134 027	1 757		9 098 788		36 996

(1) La provision pour risques et charges sur la situation nette de la société FDM1 a été reprise suite à son absorption par Foncière des Murs.

(2) Les provisions pour médailles du travail et pour indemnité de fin de carrière ont été calculées salarié par salarié selon une méthode actuarielle tenant compte de l'âge du départ en retraite, de la mortalité, de l'ancienneté et de la rotation du personnel.

3.5. DETTES

en €	Montant brut au bilan au 31/12/12	Montant à moins d'un an	Montant à plus d'un an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Montant brut au bilan au 31/12/11
Emprunt obligataire ⁽¹⁾	256 199 718	1 199 718		255 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	990 654 560	23 341 148	938 153 964	29 159 449	1 143 888 662
Dépôts de garantie	982 338			982 338	3 805 264
Emprunts, dettes financières diverses ⁽³⁾	29 146 878			29 146 878	119 498 022
Avances et acomptes sur commandes	470 360	470 360			224 585
Fournisseurs et comptes rattachés	486 038	486 038			1 393 942
Dettes fiscales et sociales	832 591	832 591			2 154 376
Autres dettes d'exploitation ⁽⁴⁾	4 729 035	4 729 035			4 784
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés ⁽⁵⁾	1 588 737	1 588 737			3 706 165
Dettes fiscales (impôt sur les bénéfices)	0	0			0
TOTAL	1 285 090 255	32 647 627	938 153 964	314 288 665	1 274 675 800

(1) Il s'agit de l'emprunt obligataire souscrit en novembre 2012 pour un montant de 255 000 000 € et d'intérêts courus pour 1 199 718 €.

(2) Il s'agit de soldes créditeurs de banque pour 21 212 410 €, du capital restant dû sur emprunts pour 969 449 161 € et d'intérêts courus pour – 7 011 €.

Tous les emprunts souscrits par Foncière des Murs sont des emprunts à taux variable couverts par des contrats de swap tels qu'exposés au § 5.

(3) Les dettes financières diverses sont essentiellement constituées de comptes-courants pour 29 146 878 €.

(4) Il s'agit principalement de l'acompte n° 2 de la VEFA B&B pour 2 399 400 € et de la provision de loyer Accor pour 1 994 102 €.

(5) Il s'agit des dettes fournisseurs relatives aux travaux Accor.

3.6. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

La diminution de ce poste provient de la compensation des primes et soultes comptabilisées en produits constatés d'avance avec celles comptabilisées en charges constatées d'avance pour 16 002 336 €.

3.7. COMPTES DE CHARGES À PAYER

en €	Au 31/12/12	Au 31/12/11
Intérêts courus sur emprunts	1 192 708	1 011 199
Factures non parvenues	1 660 032	4 872 906
Clients et comptes rattachés	850 797	0
Dettes fiscales et sociales	490 790	502 395
TOTAL	4 194 327	6 386 500

4. Notes sur le compte de résultat

4.1. RÉSULTAT COURANT

4.1.1. Chiffre d'affaires

en €	Au 31/12/12	Au 31/12/11
Loyers du secteur Santé	13 479 325	15 073 857
Loyers du secteur Hôtellerie	59 562 275	77 298 421
Loyers du secteur Commerce d'exploitation	43 742 319	43 608 920
Prestations de services	5 420 826	4 260 373
Autres produits (taxes foncières et charges refacturées)	11 087 474	13 892 080
TOTAL	133 292 219	154 133 651

La variation des loyers en 2012 est essentiellement due à l'impact des cessions.

La hausse des prestations de services s'explique essentiellement par les prestations facturées à FDM Gestion Immobilière (2 393 751 € en 2012 contre 985 395 € en 2011).

La ligne Autres produits est principalement constituée des refacturations de taxes foncières pour 9 972 929 €.

4.1.2. Reprises de provisions et transferts de charges

en €	Au 31/12/12	Au 31/12/11
Reprise de provisions sur immobilisations incorporelles	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	5 788	954
Reprise de provisions pour dépréciation des constructions ⁽¹⁾	1 091 956	16 413 912
Transfert de charges de personnel	-	2 560
Autres transfert de charges ⁽²⁾	8 420 508	-
TOTAL	9 518 252	16 417 426

(1) Au 31 décembre 2012, une reprise de provision pour dépréciation de 1 091 956 € a été constatée sur 5 actifs Quick.

(2) Le poste Transferts de charges d'exploitation concerne les frais d'émission des emprunts liés au refinancement de 2012 pour 8 420 508 €.

4.1.3. Charges d'exploitation

en €	Au 31/12/12	Au 31/12/11
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	20 000 647	10 690 852
Impôts, taxes, versements assimilés ⁽²⁾	11 334 984	13 779 173
Frais de personnel	1 198 097	1 106 267
Dotations aux amortissements et provisions ⁽³⁾	52 074 363	60 014 941
Autres charges d'exploitation	48 964	47 791
TOTAL	84 657 055	85 639 024

(1) L'augmentation du poste est principalement liée aux frais d'émission des emprunts pour 9 393 061 € (8 420 508 € sont passés en transfert de charges d'exploitation).

(2) Ce poste est principalement constitué des taxes foncières refacturées aux locataires pour 9 957 010 €.

[3] Détail des amortissements et provisions :

en €	Au 31/12/12	Au 31/12/11
Provision sur droit au bail	0	0
Amortissements des constructions	49 305 517	57 447 728
Amortissements des charges à répartir	2 767 089	2 307 657
Provision sur constructions	0	255 582
Provision pour risques & charges	1 757	3 974
TOTAL	52 074 363	60 014 941

4.2. RÉSULTAT FINANCIER

en €	Au 31/12/12	Au 31/12/11
Produits financiers de participations	50 850 003	33 965 620
Dividendes reçus des filiales et participations ⁽¹⁾	37 166 739	21 902 916
Revenus des prêts au personnel	517	688
Revenus des prêts aux filiales ⁽²⁾	13 682 747	12 062 016
Autres intérêts et produits assimilés	25 457 756	20 717 179
Intérêts des comptes courants Groupe ⁽²⁾	609 279	1 155 403
Produits sur swap et cap ⁽³⁾	21 272 678	19 515 551
Autres produits ⁽⁴⁾	3 575 799	46 225
Reprise de provisions et transfert de charges ⁽⁵⁾	19 458 569	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	118 282	52 085
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	95 884 610	54 734 884
Dotations aux amortissements et aux provisions ⁽⁶⁾	8 480 000	197 370
Intérêts et charges assimilées	123 857 012	94 744 064
Intérêts des emprunts	14 129 755	24 068 043
Intérêts des comptes courants Groupe ⁽²⁾	769 986	2 224 716
Intérêts bancaires et opérations de financement ⁽⁷⁾	108 957 271	68 451 305
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	7 094
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	132 337 012	94 948 528
RÉSULTAT FINANCIER	- 36 452 402	- 40 213 644

(1) Détail des dividendes :

en €	Au 31/12/12	Au 31/12/11
SCI FONCIAGE	7 676 632	2 462 607
SCI FONCIERE OTELLO	23 257 440	17 505 492
SARL MEDI 5000	247 170	239 750
SAS MILAUMA	309 622	449 104
SARL SFS	3 568 313	344 317
SCI PONLIEUE TIRONNEAU	211 392	162 948
SCI CASTELIMMO	172 840	152 732
SCI ACTIFONCIER	312 006	226 849
SCI ST MANDRIER	207 460	183 334
SCI DE LA NOUE	198 444	175 783
OPCI IRIS INVEST	461 110	
SCI DAHLIA	400 000	
ULYSSE BELGIQUE	12	
SNC FDM GESTION IMMOBILIÈRE	144 298	0
TOTAL	37 166 739	21 902 916

- (2) La trésorerie du Groupe est centralisée et gérée dans le cadre de conventions de trésorerie qui prévoient une rémunération des sommes prêtées sur la base d'une référence de taux de marché.
- (3) Il s'agit :
- de la refacturation aux filiales de leur quote-part de charges résultant des instruments financiers pour 15 009 153 € ;
 - de l'étalement des soultes de rupture de swap reçues pour 3 090 300 € ;
 - des produits financiers sur swap pour 3 033 226 € ;
 - de soulte de renégociation pour 140 000 €.
- (4) Dont boni de fusion de la société Saint-Mandrier pour 3 293 790 €.
- (5) Dont reprise des provisions concernant FDM 1, suite à la dissolution de la société en août 2012, pour 11 093 000 € et reprise de la provision pour risques et charges de la société BENI STABILI HOTEL pour 8 363 199 €.
- (6) Dotation à la provision sur compte courant de la société BSH pour 8 480 000 €.
- (7) Dont charges financières sur swap et cap pour 45 627 190 € en 2012 (contre 44 348 253 € en 2011), soultes de renégociation de couvertures passées en charges ou étalées sur la durée de l'instrument de couverture pour 50 214 953 € (contre 23 326 913 € en 2011) et mali de fusion FDM1 pour 11 157 893 €.

4.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

en €	Au 31/12/12	Au 31/12/11
Produits exceptionnels sur opération de gestion	0	4 803
Produits sur exercices antérieurs (redevances de crédit-bail, taxe foncière)	0	4 803
Produits exceptionnels en capital	178 343 733	254 465 257
Produits exceptionnels sur cession de titres	15 194	1 000
Produits exceptionnels sur cession d'immobilisations ⁽¹⁾	178 305 432	252 617 579
Produits exceptionnels divers	23 107	1 846 678
Reprises sur provisions et transfert de charges	1 757 718	3 518 828
Amortissements dérogatoires	1 757 718	3 518 828
Provision pour contrôle fiscal		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	180 101 451	257 988 888
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	80 260
Charges sur exercices antérieurs (levées d'option de crédit-bail, taxe foncière)	0	80 260
Amendes et pénalités fiscales	0	0
Charges exceptionnelles en capital	137 050 077	190 635 239
Valeur nette comptable des titres cédés	6 242	1 000
Valeur nette comptable des immobilisations cédées et frais sur ventes ⁽¹⁾	136 054 155	190 529 577
Frais sur opérations abandonnées	0	97 500
Autres charges exceptionnelles ⁽²⁾	989 680	7 162
Dotations aux amortissements et aux provisions	822 517	1 036 003
Amortissements dérogatoires	786 536	1 036 003
Amortissement exceptionnel sur immobilisations	35 981	0
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	137 872 594	191 751 502
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	42 228 857	66 237 386

(1) Il s'agit du produit de cession des actifs pour 178 305 432 €, pour une valeur nette comptable de 135 674 187 €.
(2) Il s'agit principalement de l'annulation des intérêts de compte courant de BENI STABILI HOTEL pour 959 576 €

5. Engagements hors bilan

5.1. ENGAGEMENTS DONNÉS

- Les swaps

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Murs ont fait l’objet de contrats de swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swap :

Date de début	Date de fin	Référence	Banque	Type de taux	Notionnel Maximal	Juste valeur
16/10/2006	30/12/2021	swap	CIC-EST	4,0000 %	37 000 000	– 8 800 994
29/12/2006	31/12/2021	swap	NATIXIS	4,0000 %	67 500 000	– 16 056 386
31/12/2007	29/12/2017	swap	CIC-EST	4,3500 %	100 000 000	– 18 663 962
31/12/2007	29/12/2017	swap	NATIXIS	4,3440 %	75 000 000	– 13 975 506
30/12/2014	29/12/2017	swap	HSBC	4,7600 %	0	– 9 264 340
30/12/2014	29/12/2017	swap	BNP	4,7540 %	0	–8 093 802
30/09/2007	30/06/2017	swap	CIC-EST	4,6250 %	100 000 000	– 18 456 705
28/09/2007	30/06/2017	swap	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	4,6300 %	100 000 000	– 18 479 230
30/09/2010	31/12/2020	swap	NATIXIS	3,3500 %	75 000 000	–13 049 564
31/03/2011	30/09/2019	swap	NATIXIS	3,8000 %	50 000 000	– 9 593 058
30/12/2011	31/12/2020	swap	CM-CIC	3,6800 %	70 000 000	– 13 988 762
02/01/2012	02/10/2018	swap	CM-CIC	3,8110 %	45 000 000	– 7 886 313
29/06/2012	31/12/2018	swap	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	1,3700 %	30 000 000	– 1 033 997
06/07/2012	31/12/2012	swap	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	1,3150 %	50 000 000	– 1 559 361
16/11/2012	18/11/2019	swap	HSBC	1,1600 %	205 000 000	2 962 178
16/11/2012	18/11/2019	swap	HSBC	1,1320 %	25 000 000	313 663
Total Foncière des Murs					1 029 500 000	– 155 626 139

- Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Murs ont fait l’objet de contrats de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

Date de début	Date de fin	Référence	Banque	Type de taux	Notionnel Maximal	Juste valeur
01/01/2006	02/01/2015	cap	CA-CIB	4,0000 %	24 000 000	- 163 768
30/03/2007	30/12/2014	cap	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	4,0000 %	88 000 000	- 1 178 165
03/02/2006	02/01/2013	cap	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	4,5000 %	2 250 000	- 2 847
31/03/2006	31/12/2014	tunnel – cap	NATIXIS	4,5000 %	17 500 000	951
30/06/2008	30/06/2016	tunnel – cap	CIC-EST	4,0000 %	60 000 000	43 413
30/06/2008	30/06/2016	tunnel – floor	CIC-EST	3,0100 %	60 000 000	- 5 620 560
31/03/2006	31/12/2014	tunnel – cap	CA-CIB	4,5000 %	17 500 000	951
31/12/2007	29/12/2017	tunnel – cap	BNP	4,8500 %	200 000 000	- 3 957 009
31/12/2007	29/12/2017	tunnel – floor	BNP	4,2500 %	200 000 000	- 34 164 523
30/12/2011	30/06/2016	tunnel – floor	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	3,0100 %	- 60 000 000	5 620 560
Total Foncière des Murs					349 250 000	

• **Garanties hypothécaires**

Tous les actifs détenus par Foncière des Murs sont donnés en garantie dans le cadre de leur financement, à l'exception du Novotel Paris Roissy.

• **Cessions de créances portant sur les loyers**

Des actes de cession de créances Dailly de loyers ont été souscrits entre les banques prêteuses et la société Foncière des Murs.

• **Engagements de non cession de parts, nantissement de parts et autres**

Au 31 décembre 2012, les parts de la SNC Foncière Otello sont nanties dans le cadre de l'emprunt obligataire de 255 M€.

Les parts des sociétés SNC René Clair, Fonciage, SCI Actifoncier, SCI Castel Immo, SCI de la Noue, SCI Pontlieue Tironneau, sont nanties dans le cadre du financement Natixis/BNP de 500 M€, soit 99,99 % du capital. Les parts des sociétés SARL Medi 5000, SARL SFS, SAS Milauma sont également nanties à 100 %.

• **Engagements relatifs à l'acquisition d'actifs immobiliers selon l'article 210^E du CGI**

Foncière des Murs ne peut céder les actifs acquis sous ce régime avant l'expiration d'un délai de 5 ans.

• **Engagements relatifs aux travaux Accor**

Foncière des Murs a signé avec Accor un avenant au contrat de partenariat du 31 mai 2006 portant sur la mise en place d'un nouveau programme de travaux de rénovation destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor, pour un montant global de 39 M€, à compter du 1^{er} janvier 2010 et pour une période de cinq ans.

Cet avenant prévoit également le financement par Foncière des Murs de projets d'extension pour un montant global de 10 M€ à compter du 1^{er} janvier 2011 et pour une période de 4 ans, pour une rentabilité prévisionnelle de 7,5 %. Les hôtels concernés ainsi que les projets d'extension sont définis conjointement par Foncière des Murs et Accor.

Au 31 décembre 2012, le montant des travaux affectés à des actifs s'élève à 29,8 M€, dont 28,6 M€ réalisés à la date d'arrêt. L'engagement résiduel de travaux au 31 décembre 2012 s'élève à 19,2 M€.

Les travaux de rénovation et les projets d'extension concernent à la fois Foncière des Murs et ses filiales, Foncière Otello, SCI Dahlia et la SNC R. Clair.

• **Engagement relatif à l'aménagement de la ZAC Cardinet Chalabre – Ibis Berthier**

Foncière des Murs a signé un protocole d'Accord avec la SEMAVIP (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Ville de Paris) et Accor pour l'aménagement de la ZAC Cardinet Chalabre, sur laquelle se trouve l'hôtel Ibis Berthier.

Cet accord prévoit :

- la cession à la Semavip d'une partie du foncier (pour 2,1 M€) et de certains biens et droits immobiliers par Foncière des Murs et Accor ;
- le coût total (7,3 M€) et la répartition du programme de travaux de démolition des immeubles existants et de reconstitution des surfaces entre Semavip (73 %), Foncière des Murs (9 %) et Accor (18 %) ;
- le versement par la Semavip à Accor d'un loyer au titre des pertes d'exploitation pour 5,1 M€ (dont 1,4 M€ reversé à FdM par Accor).

En 2011, Foncière des Murs a cédé la construction de l'Ibis Berthier. Il est convenu avec l'acquéreur que Foncière des Murs poursuivra cette opération jusqu'à son dénouement, en 2013.

• **Droit individuel à la formation (Avis n° 2004-F CU CNC)**

Volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du DIF : 948 heures.

5.2. ENGAGEMENTS REÇUS

• **Engagements de financement**

Néant

6. Le crédit-bail immobilier

Le seul contrat de crédit-bail en cours porte sur le SOFITEL Biarritz Miramar.

6.1. MONTANT DES REDEVANCES AFFÉRENTES À L'EXERCICE, MONTANT CUMULÉ DES REDEVANCES DES EXERCICES PRÉCÉDENTS, REDEVANCES RESTANT À PAYER ET PRIX D'ACHAT RÉSIDUEL

(en €) Postes du bilan	Redevances payées			Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer	
Constructions (hôtel acquis le 31 mai 2006)	1 748 955	11 546 063	1 748 955	23 098 824	0	24 847 779	16 231 325
TOTAUX	1 748 955	11 546 063	1 748 955	23 098 824	0	24 847 779	16 231 325

6.2. DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS QUI AURAIENT ÉTÉ ENREGISTRÉES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS SI LES BIENS AVAIENT ÉTÉ ACQUIS PAR L'ENTREPRISE

Immobilisations en crédit-bail				Dotations aux amortissements	
(en €) Postes du bilan	Coût d'entrée	de l'exercice	cumulées	Valeur nette	
Terrains	8 225 872			8 225 872	
Constructions	24 677 617	822 587	5 420 061	19 257 556	
TOTAUX	32 903 489	822 587	5 420 061	27 483 428	

7. Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

(Article L. 233-15 du Code de commerce)

(en K€) Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Observations
				brute	nette						
I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS											
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)											
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES											
a) Locative											
SCI PONTLIEUE TIRONNEAU	400	395	99,99	446	446	3 901		569	197	211	
SCI CASTEL IMMO	305	1 545	99,95	1 907	1 907	544		301	167	173	
SCI ACTIFONCIER	199	1 495	99,92	1 667	1 667	3 493		631	304	312	
SCI DE LA NOUE	1	696	99,83	368	368	2 984		429	186	198	
SCI FONCIAGE	20 001	9 896	99,99	32 002	32 002	9 674		4 182	- 2 235	7 677	
SNC FONCIÈRE OTELLO	1	25 535	99,92	33 071	33 071	204 414		24 963	85	23 257	
SNC HÔTEL 37 PLACE RENÉ CLAIR	6 761	3 860	99,99	9 833	9 833	5 755		2 055	1 358		
SARL MEDI 5000	2	4 741	100,00	5 004	5 004	1 700		512	282	247	
SAS MILAUMA	37	10 270	100,00	11 805	11 805	3 802		336	335	310	
b) Holding											
SARL LOIRE	2	47	100,00	86	86	0		0	9		
SAS FONCIÈRE ULYSSE	12 795	24 651	100,00	38 310	38 310	192		0	- 32		
SARL FONCIÈRE MANON	65	- 72	99,90	65	65	23		0	- 10		
SARL SFS	12	12 616	100,00	15 820	15 820	0		- 4	7 765	3 568	
MURDELUX	27 053	1 791	100,00	28 907	28 907	186 048		0	- 259		
BENI STABILI HÔTEL	3 000	- 13 538	80,00	2 400	0	8 480		0	- 84		Compte courant provisionnée à hauteur de 8 480 K€
FDM GESTION IMMOBILIÈRE	1	296	99,99	1	1	0		2 896	296	144	
OPCI B2 HOTEL INVEST	290 066	1 604	50,20	145 613	145 613	1 412		0	1 604		
B. Participation (10 à 50 % du capital détenu par la Société)											
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES											
a) Locative											
SCI DAHLIA	6 038	54 022	20,00	12 076	12 076			7 156	1 319	400	
b) Holding											
IRIS HOLDING France	9 582	23 707	19,90	6 588	6 588	6 745		0	307		
IRIS INVEST 2010	113 691	6 771	19,90	22 624	22 624			0	7 063	461	
CAMP INVEST	88 308	5 741	19,90	17 571	17 571	0			4 649		
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX											
A. Filiales non reprises au paragraphe 1											
a) Filiales françaises (ensemble)											
b) Filiales étrangères (ensemble)											
B. Participations non reprises au paragraphe 1											
a) Dans les sociétés françaises (ensemble)											
b) Dans les sociétés étrangères (ensemble)											

8. Renseignements divers

8.1. EFFECTIF MOYEN EMPLOYÉ AU COURS DE L'EXERCICE

L'effectif de la Société au 31 décembre 2012 s'élève à 13 personnes, situées exclusivement en France.

L'effectif moyen est de 12,63 personnes.

EFFECTIFS MOYENS SITUATION AU 31/12/12								
SOCIÉTÉS	EFFECTIF MOYEN AU 31/12/12	CADRE	MAÎTRISE	EMPLOYÉ	AGENTS D'IMMEUBLES	CONTRAT EN ALTERNANCE	TOTAL	DONT CDD
FDM	13	9	2	1	0	1	13	
		10	2	1	0	0	13	0

8.2. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

8.2.1. Jetons de présence

Au 31 décembre 2012, il a été versé 45 K€ de jetons de présence aux membres de conseil de surveillance.

8.2.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, FDM Gestion a perçu au titre de l'année 2012 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 043 742 € hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Foncière des Murs.

En 2012, Foncière des Murs a versé 500 000 € de dividendes préciputaires à l'associé commandité, FDM Gestion, au titre de l'exercice 2011.

8.3. INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIÉES

(en K€)	Avec des entreprises susceptibles d'être consolidées par IG	Autres liens de participations
Participations	324 905	58 859
Prêts	427 851	6 745
Clients	1 000	
Autres créances	34 251	
Provisions pour risques	0	
Fournisseurs et comptes rattachés	80	
Autres dettes	29 147	
Produits d'exploitation	5 421	
Produits financiers	68 596	1 165
Charges d'exploitation	6 959	
Charges financières	11 928	

Les transactions avec les parties liées concernent essentiellement les filiales de Foncière des Murs, pour la majorité des transactions mais également Foncière des Régions et ses filiales et les sociétés mises en équivalence.

Transactions avec FDM Gestion (gérant de la Société)

FDM Gestion a facturé 1 044 K€ hors taxes au titre de la rémunération de la gérance (contre 1 023 K€ en 2011).

Transactions avec Foncière des Régions Property

Foncière des Régions Property assure le *property management* des actifs du Groupe Foncière des Murs, à l'exception des 4 villages de vacances Sunparks en Belgique et des 18 actifs B&B en Allemagne. À ce titre, il a été pris en charge 2 033 K€ au 31 décembre 2012 (contre 2 211 K€ au 31 décembre 2011).

Transactions avec Foncière des Régions

Foncière des Murs a pris en charge un montant de 2 566 K€ hors taxes au titre des frais de réseau (contre 2 406 K€ en 2011).

Foncière des Régions a également facturé des charges locatives à Foncière des Murs pour 11 K€ au titre des exercices 2010, 2011 et 2012.

Transactions avec Foncière Europe Logistique

Foncière des Murs a pris en charge un montant de 18 K€ hors taxes au titre des refacturations de personnel (contre 30 K€ en 2011).

Transactions avec SCI Raphaël

La SCI Raphaël a facturé des loyers et des charges locatives à Foncière des Murs pour un montant de 169 K€ (contre 178 K€ en 2011).

Transactions avec SCI Pompidou

La SCI Pompidou a facturé des loyers et des charges locatives à Foncière des Murs pour un montant de 3 K€.

Transactions avec Foncière des Régions SGP

Foncière des Murs a pris en charge un montant de 75 K€ hors taxes au titre de prestations de conseil.

Transactions avec les sociétés mises en équivalence

Foncière des Murs a facturé des intérêts de prêts aux sociétés mise en équivalence pour 304 K€ et a perçu des dividendes pour 861 K€.

9. Événements post-clôture

Les principales variations de patrimoine intervenues depuis le 1^{er} janvier 2013 concernent :

- la vente des murs du Mercure Toulouse Compans exploité par Accor pour un montant total de 13 900 K€;
- les ventes des murs de quatre restaurants exploités par Quick pour un montant total de 9 616 K€;
- la vente des murs d'un restaurant exploité par Courtepaille pour un montant total de 1 787 K€.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière des Murs, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme précisé dans la note 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 2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des dépréciations constituées et nous nous sommes assurés que cette même note de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires

Courbevoie et Paris-La Défense, le 8 mars 2013

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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

CONSEIL AUDIT
& SYNTHESE

MEMBRE DU RÉSEAU
ERNST & YOUNG

Denis Grison Odile Coulaud

Sophie Duval

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la

conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

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.

I. Conventions avec les actionnaires

I.1. Actionnaire concerné : la société Foncière des Régions détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du conseil de surveillance

- Contrat de commission

Le Contrat de commission entre Foncière des Régions et Foncière des Murs du 13 mars 2012 a été conclu dans le cadre de la participation de votre société à l'augmentation de capital de Foncière des Murs. Aux termes de ce contrat, Foncière des Murs s'est engagée en qualité de

commissionnaire au sens de l'article L. 132.-1 du Code de commerce, auprès de ses actionnaires, à acheter en son nom mais pour le compte de Foncière des Régions la totalité de ses BSA non exercés à l'issue de la période d'exercice et de cotation des BSA. Les BSA non exercés seront rachetés au prix unitaire de 0,01 €. En contrepartie de l'exécution de sa mission, Foncière des Murs percevra une commission forfaitaire de 1€.

Cette convention a été autorisée par votre conseil de surveillance du 8 février 2012.

Au titre de l'exercice, votre société a facturé une commission de 1€ au titre de cette convention.

I.2. Actionnaire concerné : les sociétés Predica et ACM Vie détenant plus de 10 % du capital de votre société et membres du conseil de surveillance

- Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Angel

Dans le cadre de l'opération Angel relative à l'acquisition d'hôtels B&B, un pacte d'actionnaires a été conclu le 6 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Loire, Foncière Manon, Prédica, Pacifica, Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel Vie. L'objectif du pacte est de régir leurs relations au sein des sociétés B2 Hôtel Invest et Foncière B2 Hôtel Invest.

Cette convention a été autorisée par votre conseil de surveillance du 5 novembre 2012.

L'OPCI B2 Hôtel Invest, constitué le 17 octobre 2012, détient par l'intermédiaire de sa filiale Foncière B2 Hôtel Invest SAS l'ensemble des actifs immobiliers. Ce pacte prévoit notamment

- la conclusion d'un contrat d'asset management entre Foncière des Murs et la filiale Foncière B2 Hôtel Invest, rémunéré à 0,31 % de la valeur de marché hors droit des actifs ;
- la conclusion d'un contrat de property management entre Foncière des Murs et la filiale Foncière B2 Hôtel Invest, rémunéré à 1 % des loyers annuels quittancés des actifs hors taxes et hors charges ;
- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI B2 Hôtel Invest jusqu'à l'issue du 4ème anniversaire de la date de signature du pacte ;

- 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, un droit de sortie forcée et une clause de rendez-vous.

Par ailleurs, le conseil de surveillance a autorisé dans sa séance du 14 novembre 2012, la facturation d'une commission de montage relative au projet Angel aux sociétés PREDICA, ACM VIE et ACM VIE mutuelle. Au titre de l'exercice 2012, votre société a facturé des commissions pour 800 000 € hors taxes.

- Souscription à l'emprunt obligataire

Votre société a conclu un contrat de souscription en date du 14 novembre 2012 avec les sociétés Serenis Assurances, Assurances du Crédit Mutuel Vie, Assurances du Crédit Mutuel IARD, Assurances du Crédit Mutuel, Aviva Vie, Prédica. Par ce contrat de souscription, votre société a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de 255 000 K€, portant intérêt au taux de 3,682 % l'an et venant à échéance le 16 novembre 2019, représenté par 1275 obligations d'une valeur nominale de 200 000 € chacune. Ces obligations sont émises sous forme de titres au nominatif administré dématérialisés.

Cette convention a été autorisée par votre conseil de surveillance du 5 novembre 2012.

Au titre de l'exercice 2012, le montant de l'emprunt obligataire émis par votre société et souscrit par Prédica et ACM Vie s'élève à 154 400 K€. La charge financière correspondant à ces souscriptions s'élève à 727 K€ au titre de l'exercice 2012.

II. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

II.1 Personne concerné : Monsieur Dominique Ozanne

- Avenant à la convention de frais de réseau entre votre société et ses filiales.

En date du 20 décembre 2012, votre société a conclu un avenant à la convention de frais de réseau avec ses filiales, avec effet rétroactif, qui porte sur deux éléments :

- Régularisation du périmètre des sociétés entrant dans le champ de la convention initiale conclue le 25 juillet 2011 ;

- Modification du calcul de la rémunération des frais de réseaux qui est désormais déterminée sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine de l'année précédente détenu par chaque filiale, rapportée à la valeur d'expertise cumulée du patrimoine de l'année précédente détenu par votre société et ses filiales. Les filiales ne détenant pas d'actifs sont facturées forfaitairement à 8 000 € HT.

Cette convention a été autorisée par votre conseil de surveillance du 14 novembre 2012.

Au titre de l'exercice 2012, le montant facturé par votre société s'élève à 1 998 K€.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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.

I. Conventions avec les actionnaires

I.1 Actionnaire concerné : la société Foncière des Régions détenant plus de 10 % du capital de votre société

- Convention de frais de réseau

La société Foncière des Régions a facturé à votre société des frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés par cette dernière, majorés d'une marge de 5 %.

A ce titre, le montant pris en charge par votre société pour l'exercice 2012 s'élève à 2 566 K€.

- Convention de « Property Management » avec la société FDR Property

La société FDR Property a facturé à votre société des « Property Management », calculées sur la base de 1,75 % du chiffre d'affaires de votre société, à l'exception des loyers facturés dans le cadre d'ACCOR 1 pour lesquels la prestation de « Property Management » s'élève à 1,50 % du chiffre d'affaires.

A ce titre, le montant pris en charge par votre société au cours de l'exercice 2012 s'élève à 2 797 K€.

I.2 Actionnaire concerné : la société Predica détenant plus de 10 % du capital de votre société

- Pacte d'actionnaires relatif au projet Iris

Dans le cadre de l'acquisition du patrimoine IRIS, votre Conseil de Surveillance du 13 juillet 2010 a autorisé la

création d'une OPCI pour détenir indirectement les actifs en France et la création d'une holding française pour détenir indirectement les actifs en Allemagne et en Belgique.

Ce pacte d'actionnaires, conclu le 6 décembre 2010, prévoit :

- les modalités de fixation de prestations de services facturées par votre société ou l'une de ses filiales, aux sociétés créées dans le cadre du projet IRIS ;
- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la holding jusqu'à l'issue du 5e anniversaire de la date de réalisation de l'opération avec cependant des dérogations ;
- 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.

Au titre de l'exercice 2012, ce pacte d'actionnaires n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

- Pacte d'actionnaires relatif au projet Dahlia

Dans le cadre de l'opération Dahlia, quatre actifs ont été cédés ou apportés par votre société à la S.C.I. Holding Dahlia (détenue par la société Predica et d'autres sociétés du groupe Crédit Agricole Assurances à hauteur de 80 % et votre société à hauteur de 20 %). Votre Conseil de Surveillance du 16 novembre 2011 a autorisé le gérant à procéder à la conclusion des documents constitutifs des sûretés décrites ci-dessous ainsi que tous les actes nécessaires à la conclusion du financement (notamment la convention de subordination), faire toutes déclarations et plus généralement faire le nécessaire pour le montage du financement. Les principales caractéristiques du

financement devant être souscrit par la S.C.I. Holding Dahlia sont les suivantes :

- Montant total maximal de 55 000 000 € auprès de BNP PARIBAS ;
- Mise à disposition en trois tirages dont le premier est intervenu le jour du closing soit le 29 novembre 2011 et le dernier au plus tard le 31 mars 2014 ;
- Durée de sept ans ;
- Commission d'arrangement de 1,25 % du montant total maximal ;
- Marge de 2,20 % par an.

Dans le cadre du financement présenté ci-dessus, votre société est amenée à conclure les sûretés suivantes :

- Nantissement de l'intégralité des titres composant le capital et les droits de vote de la S.C.I. Holding Dahlia ;
- Nantissement des créances de prêts subordonnés ou toute autre créance intra-groupe consentie à la S.C.I. Holding Dahlia ;
- Une convention de subordination conclue notamment avec la S.C.I. Holding Dahlia et BNP PARIBAS.

Au titre de l'exercice 2012, ce pacte d'actionnaires n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

- Pacte d'actionnaires relatif au projet Pei

Dans le cadre de l'opération Pei, un pacte d'actionnaires a été conclu le 24 mai 2011 entre votre société et les sociétés Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux et Imefa Cent Vingt-Huit. L'objectif du pacte est de régir leurs relations au sein des sociétés Camp Invest et Campeli.

L'OPCI Camp Invest, constituée le 24 mai 2011, détient par l'intermédiaire de sa filiale Campeli l'ensemble des actifs immobiliers. Ce pacte prévoit notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI Camp Invest jusqu'à l'issue du 5^e 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.

Au titre de l'exercice 2012, ce pacte d'actionnaires n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

II. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

II.1 Personne concerné : Monsieur Olivier Estève, membre du conseil de surveillance de Foncière des Murs

- Promesse unilatérale de vente

Votre société avait conclu une promesse unilatérale de vente d'un montant de 14 591 K€ le 28 décembre 2011 avec la S.C.I.

57/59 rue du Commandant Mouchotte sur un terrain à bâtir sis à Saint-Mandé (Val-de-Marne) au 55-57-59, rue du Commandant Mouchotte. Cette promesse unilatérale de vente a pris fin le 31 juillet 2012, les conditions suspensives de réalisations n'ayant pas été levées.

Cette convention a pris fin le 31 juillet 2012 et est sans impact sur les comptes.

Paris-la-Défense et Paris-La Défense, le 8 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

CONSEIL AUDIT
& SYNTHESE

MEMBRE DU RÉSEAU
ERNST & YOUNG

Denis Grison

Odile Coulaud

Sophie Duval

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 avril 2013

À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2012 – Quitus

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du gérant et du rapport du conseil de surveillance, et connaissance prise du rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve, dans toutes leurs parties, le rapport du gérant, le rapport du conseil de surveillance, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 63 933 828,20 euros.

L'assemblée générale, approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports et donne au Gérant, quitus de sa gestion pour l'exercice écoulé.

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.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2012

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du gérant, du rapport du conseil de surveillance ainsi que du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2012, 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 2012 qui s'établit à 99 704 000 euros.

Troisième résolution

Affectation du résultat – Distribution de dividendes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, sur proposition du Gérant d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 63 933 828,20 euros, de la manière suivante :

- 3 113 798,20 euros à la dotation à la réserve légale ;
- 500 000 euros au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice ;
- 60 320 030 euros à la distribution d'un dividende ;
- de procéder à la distribution d'une somme de 25 779 612,48 euros, prélevée sur le poste « Report à nouveau » ;
- de procéder à la distribution d'une somme de 10 235 510,02 euros, prélevée sur le poste « Prime d'émission et d'apport » qui sera ainsi ramené à 492 372 923,80 €.

Chaque action recevra un dividende de 1,50 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 autodétenues 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 et d'apport ».

Le dividende sera mis en paiement le 18 avril 2013.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital au 8 février 2013 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 96 335 152,50 euros. La partie de ce dividende prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre pas droit à l'abattement de 40 %, conformément à l'article 158-3° du Code général des impôts.

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 10 235 510.02 € sur le compte « Prime d’émission et d’apport » est considéré comme un remboursement d’apport au sens des dispositions de l’article 112.1 du Code général des impôts. Le dividende

exonéré d’impôt sur les sociétés en application de l’article 208C du Code général des impôts hors dividende préciputaire s’élève à 71 157 975,72 euros.

Conformément à la loi, l’assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nombre d’actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l’abattement de 40 %	Montant du dividende non soumis à l’abattement de 40 %
2011	56 438 939	1,50 €	0 €	1,50 €
2010	56 438 939	1,45 €	0,673 €	0,777 €
2009	49 945 972	1,40 €	0 €	1,40 €

Quatrième résolution

Approbation des conventions visées à l’article L. 226-10 du Code de commerce

L’assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes relatif aux conventions visées par l’article L. 226-10 du Code de commerce approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2012.

Cinquième résolution

Nomination d’un commissaire aux comptes titulaire

L’assemblée générale constate que le mandat du Cabinet Conseil Audit & Synthèse, commissaire aux comptes titulaire, arrive à expiration à l’issue de la présente assemblée. En conséquence, l’assemblée générale décide de nommer, en vue de pourvoir à son remplacement, le Cabinet Ernst & Young et Autres situé 1- 2 Place des Saisons – Paris La Défense 1 - 92400 Courbevoie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 438 476 913, en qualité de commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six (6) années expirant à l’issue de l’assemblée générale statuant sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2018.

Sixième résolution

Nomination d’un commissaire aux comptes suppléant

L’assemblée générale constate que le mandat du Cabinet Conseil Expertise Commissariat, commissaire aux comptes suppléant, arrive à expiration à l’issue de la présente assemblée. En conséquence, l’assemblée générale décide de nommer, en vue de pourvoir à son remplacement, le Cabinet Auditex situé 1-2 Place des Saisons – Paris La Défense 1 - 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du

Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 377 652 938, en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six (6) années expirant à l’issue de l’assemblée générale statuant sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2018.

Septième résolution

Autorisation à donner au Gérant en vue de l’achat par la Société de ses propres actions

L’assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport du conseil de surveillance et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l’autorisation donnée par l’assemblée générale mixte du 4 avril 2012 ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l’Autorité des marchés financiers et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003 et des pratiques de marché admises par l’Autorité des marchés financiers, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois, ses propres actions ; et
- décide que les achats d’actions de la Société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d’actions tel que le nombre d’actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n’excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s’appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l’affectant postérieurement à la présente assemblée), sous réserve du respect des dispositions de l’article 5-2° et 3° du Règlement européen n° 2273/2003/CE. Il est précisé (i) qu’un montant maximum de 5 % des actions

composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, et (iii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation.

Le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devra pas excéder cinquante euros 50 € 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, y compris en période d'offre publique, sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables en pareille matière.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser

toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Gérant ou la personne agissant sur la délégation du Gérant appréciera ;

- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente assemblée générale de la 9^e 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.

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

Huitième résolution

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider de l'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Gérant :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012 ;
- délègue au Gérant, 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, bénéfices, 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 vingt-huit millions deux cent mille euros (28.200.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 10^e à 16^e 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.

Neuvième résolution

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 4 avril 2012 ;
- 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 7^e 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 corrélative 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.

Dixième résolution

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 4 avril 2012 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cent vingt-huit millions quatre cent mille euros (128 400 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 11^e à 15^e résolutions ne pourra excéder cent vingt-huit millions quatre cent mille euros (128 400 000 €), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital

immédiates ou à terme autres que celles visées par les 8^e et 16^e résolutions ;

- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 11^e à 15^e 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.

Onzième résolution

Délégation de compétence 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

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 4 avril 2012 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder trente-huit millions cinq cent mille euros (38 500 000 €). À ce plafond 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 ou à des titres de créance de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux éventuelles stipulations contractuelles applicables. Il est précisé (i) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 12^e à 15^e résolutions ne pourra excéder trente-huit millions cinq cent mille euros (38 500 000 €) et (ii) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 10^e et 12^e à 15^e résolutions ne pourra excéder cent vingt-huit millions quatre cent mille euros (128 400 000 €), plafond global de l'ensemble de ces augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 10^e résolution ;

- décide en outre que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 10^e et 12^e à 15^e résolutions, ne pourra excéder un montant d'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.

Les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société ou à une combinaison des deux ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seront, le cas échéant, émises en vertu de la présente délégation de compétence, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée indéterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes autres unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que lesdits titres de créances pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement.

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, 2^e 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 NYSE 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 d'autres valeurs mobilières, 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 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 ;
- 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 titulaires de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément avec les dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;
- le cas échéant, fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et/ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant avec une prime fixe ou variable ;
- 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 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, 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.

Douzième résolution

Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

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 4 avril 2012 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 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. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder trente-huit millions cinq cent mille euros (38 500 000 €). À ce plafond 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 ou à des titres de créance de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux éventuelles stipulations contractuelles applicables. Il est précisé (i) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 11^e et 13^e à 15^e résolutions ne pourra excéder trente-huit millions cinq cent mille euros (38 500 000 €) et (ii) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en

vertu de la présente résolution et des 10^e, 11^e et 13^e à 15^e résolutions ne pourra excéder cent vingt-huit millions quatre cent mille euros (128 400 000 €), plafond global de l'ensemble de ces augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 10^e résolution ;

- décide en outre que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 10^e, 11^e et 13^e à 15^e 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.

Les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société ou à une combinaison des deux ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seront, le cas échéant, émises en vertu de la présente délégation de compétence, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée indéterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes autres unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que lesdits titres de créances pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement.

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.

Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation sont limitées à 20 % du capital par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter

de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Gérant vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des éventuelles modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

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 NYSE 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 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 ;
- 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, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément avec les dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;
- le cas échéant, fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et/ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant avec une prime fixe ou variable ;
- 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.

Treizième résolution

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 4 avril 2012 ;
- autorise le Gérant à décider, pour chacune des émissions décidées en application des 10^e à 12^e 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.

Quatorzième résolution

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes,

conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 et aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, la compétence pour décider, sur le rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation). À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société. Il est précisé (i) que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation et des 11^e à 13^e et 15^e résolutions ne pourra excéder trente-huit millions cinq cent mille euros (38 500 000 €) et (ii) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 10^e à 13^e et 15^e résolutions ne pourra excéder cent vingt-huit millions quatre cent mille euros (128 400 000 €), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 10^e résolution ; et
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances pouvant être émis au titre de la présente résolution. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 10^e à 13^e et 15^e résolutions, ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital de la Société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises au profit des porteurs de titres de capital ou valeurs mobilières objets des apports en nature sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

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

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports ;
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur NYSE 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.

Quinzième résolution

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-148 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce et décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et autres titres de capital et valeurs mobilières à émettre ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder trente-huit millions cinq cent mille euros (38 500 000 €). À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société. Il est précisé (i) que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 11^e à 14^e résolutions ne pourra excéder trente-huit millions cinq cent mille euros (38 500 000 €) et (ii) que le montant nominal maximal de l'ensemble des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et des 10^e à 14^e résolutions ne pourra excéder cent vingt-huit millions quatre cent mille euros (128 400 000 €), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 10^e résolution ; et

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Il est précisé que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et des 10^e à 14^e résolutions, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

L'assemblée prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auquel les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

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

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capital nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

Seizième résolution

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 entreprise

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 adhérents 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 4 avril 2012 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, 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 10^e à 15^e résolutions ;
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente autorisation ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 et L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'assemblée générale autorise expressément le Gérant à

supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Gérant pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et

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

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

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ;
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne Groupe ou la modification de plans existants ;
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

Dix-septième résolution**Pouvoirs pour formalités**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité légale prévus par la législation en vigueur.



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIÈRES AVEC MAINTIEN OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

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 ordinaires ou de valeurs mobilières, avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, 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 26 mois, 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 d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription (10^{ième} résolution),
- émission d'actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société, ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public (11^{ième} résolution),
- émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société ou, conformément à l'article

L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, 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 (12^{ième} résolution),

- émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (15^{ième} résolution),
- de lui déléguer, le cas échéant, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, le pouvoir de fixer les modalités d'une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature (article L. 225-147) consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (14^{ième} résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder un montant de € 128 400 000 au titre des 10^{ième} à 15^{ième} résolutions, , étant précisé que le montant maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder € 38 500 000 au titre des 11^{ième} à 15^{ième} résolutions.

Le montant nominal global de l'ensemble des valeurs mobilières représentatives de titres de créances susceptibles d'être émis ne pourra excéder € 1 000 000 000 au titre des 10^{ième} à 15^{ième} résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 10^{ième}, 11^{ième} et 12^{ième} résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 13^{ième} 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 11^{ième}, et 12^{ième} résolutions.

Le rapport du Gérant 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 10^{ième}, 14^{ième} et 15^{ième} résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Par ailleurs, les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient 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 11^{ième} et 12^{ième} résolutions et en tant que de besoin, dans la 15^{ième} résolution.

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'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et en cas d'émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Courbevoie et Paris-La Défense le 8 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Denis Grison

Odile Coulaud

CONSEIL AUDIT
& SYNTHESE

MEMBRE DU RÉSEAU
ERNST & YOUNG

Sophie Duval



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ET/OU VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE

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 et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux adhérents à un plan d'épargne de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, et pour un montant maximal de 500 000 €, 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, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et 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 estimées 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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 8 mars 2013

Les commissaires aux comptes

MAZARS

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

MEMBRE DU RÉSEAU
ERNST & YOUNG

Denis Grison

Odile Coulaud

Sophie Duval

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE DES MURS, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 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 18 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 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 8 mars 2013

Les commissaires aux comptes

MAZARS

Denis Grison

Odile Coulaud

CONSEIL AUDIT
& SYNTHESE

MEMBRE DU RÉSEAU
ERNST & YOUNG

Sophie Duval

RENSEIGNEMENTS ET GESTION

1.	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	255
2.	PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	261
3.	ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE	263
4.	RESPONSABLE DU DOCUMENT	267
5.	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	268
6.	RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS	269
	TABLES DE CONCORDANCE	272

1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

1.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

1.1.1. Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Foncière des Murs (anciennement dénommée « Ferrand et Renaud »).

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.

1.1.3. Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social de la société est fixé au 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

1.1.4. Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895.

Le code APE de la Société est : 6820B

1.1.5. Marché de cotation des actions

Les actions Foncière des Murs (Code ISIN : FR0000060303) sont admises aux négociations sur le marché NYSE Euronext Paris – Compartiment A.

Les obligations Foncière des Murs (Code ISIN : FR0011352806) sont admises aux négociations sur le marché NYSE Euronext Paris.

1.1.6. Nationalité

La Société est soumise au droit français.

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.

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 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.
- 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.

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

Sur le site de l'AMF : www.amf-france.org

1.1.10. Droits des commanditaires

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par le droit commun.

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 (ancienne dénomination sociale : GFR DIVERSIFICATION), 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.

1.1.12. Exercice social (article 23 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de 12 mois qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

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 à qualités. Ce dividende précipitaire est cumulatif. Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les actionnaires commanditaires étant précisé que les bénéfices exonérés provenant des opérations de location d'immeubles sont obligatoirement distribués à hauteur de 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et que les bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières bénéficiant du régime SIIC sont obligatoirement distribués à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, conformément au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées auquel la société Foncière des Murs a opté.

1.1.14. Assemblées générales

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'enregistrement comptable 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 ne peut 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.

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.

1.1.14.3. Franchissement de seuils statutaires (article 9 bis des statuts)

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

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

Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1 % sera franchi.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5 % du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

1.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

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.

Le registre des titres nominatifs est détenu par CM-CIC.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

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.

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 action donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les statuts.

Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les statuts et par toutes les décisions prises par les assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la Société.

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société ; en conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux.

Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette ; il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement. La Société sera en

droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

1.2.4. 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.

1.2.5. Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

1.2.6. Autres titres donnant accès au capital

Néant.

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 4 avril 2012 figure dans le rapport de gestion, en § 7.8.

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, en § 7.4.

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 en § 7.2.

1.3.1. Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2012

Les principaux actionnaires ou groupe d'actionnaires sont présentés dans le rapport de gestion en § 7.1.

1.3.2. Contrats importants

1.3.2.1. Pactes d'actionnaires

Pacte d'actionnaires entre Foncière des Régions, ACM VIE, Predica, Pacifica et La Fédération Continentale

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

La société 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 Accor de murs d'hôtels exploités en France, en Allemagne et en Belgique sous les enseignes Suite Novotel, Etap Hotel, Ibis et Novotel. Ces acquisitions se feront par la création d'un OPCI qui détiendra indirectement les actifs en France et par le biais d'une holding française qui détiendra indirectement les actifs en Allemagne et en Belgique. En conséquence, les parties ont souhaité organiser 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. 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.

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

La société 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 Hôtels de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne Campanile. Ces acquisitions se feront par la création d'un OPCI qui détiendra indirectement par l'intermédiaire de Campeli l'ensemble des actifs. En conséquence, les parties ont souhaité organiser 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. 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.

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 SCI Holding Dahlia

Les sociétés FONCIÈRE DES MURS, PREDICA, et 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 Accor 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

La société FONCIERE DES MURS, LOIRE, FONCIERE MANON, PREDICA, PACIFICA, les entités du Groupe Crédit Agricole Assurances, ASSURANCE DU CREDIT MUTUEL VIE et ASSURANCES DU CREDIT 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 se feront par la création d'un OPCI qui détiendra 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 et de sa filiale la société FONCIERE 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. 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.

Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

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 Accor. 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.

1.3.2.3. Principaux contrats financiers

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 du Document de référence.

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, ALLIANZ, GAN, ACE Europe...

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

Concernant les montants des garanties en matière de responsabilité civile, Foncière des Murs a fait le choix de souscrire en sa qualité de propriétaire des murs non occupant et indépendamment des garanties souscrites par les exploitants, des garanties étendues en « Responsabilité Civile Immeuble » pouvant lui incomber en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés à des tiers, mais également en raison de dommages de pollution résultant d'un accident et imputable à l'immeuble. Les garanties souscrites s'élèvent à 7 millions d'euros tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non consécutifs).

B – Assurances corporate

Foncière des Murs et ses filiales bénéficient d'une police couvrant ses dirigeants et mandataires sociaux à hauteur de 10 millions d'euros par année d'assurances. 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. Le plafond de garantie s'élève en tous dommages confondus à 25 millions d'euros par année d'assurances.

Pouvant être amenée à intervenir pour compte de tiers en gestion immobilière, Foncière des Murs est assurée spécifiquement auprès de la Cie Chartis dans le cadre de la loi Hoguet.

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

En cas d'événements pouvant atteindre l'image et la réputation de Foncière des Murs, une garantie a été souscrite offrant à hauteur de 2 millions d'euros les services d'un cabinet de Relations spécialisé en communication de crise.

2. Présentation de la Société

2.1. HISTORIQUE

Créée en 1900, puis introduite en Bourse dès 1903, la société Établissements Ferrand et Renaud avait pour activité la fabrication de pâtes alimentaires et tous autres produits se rattachant à cette industrie.

En 1961, la Société a apporté son fonds industriel et commercial aux sociétés nouvelles Régia-Scaramelli et Semoulerie de Bellevue, et l'ensemble immobilier constituant l'usine de Lyon à une société nouvelle. Suite à ces apports, elle est devenue une société holding.

Depuis 2001, date de la cession du dernier actif immobilier significatif, l'activité de Ferrand et Renaud se limitait à la détention d'une participation de 35 % dans Oralia Investissements, société d'administration de biens et d'un portefeuille de valeurs mobilières.

L'exercice 2004 de Ferrand et Renaud a été marqué par la cession de quelques actifs représentant une faible valeur unitaire mais surtout par la cession le 29 novembre 2004, de

l'intégralité de la participation dans Oralia à son actionnaire majoritaire actuel pour une valeur de 11 480 433 euros et de sa filiale immobilière Foch à Monsieur Christian Baverey.

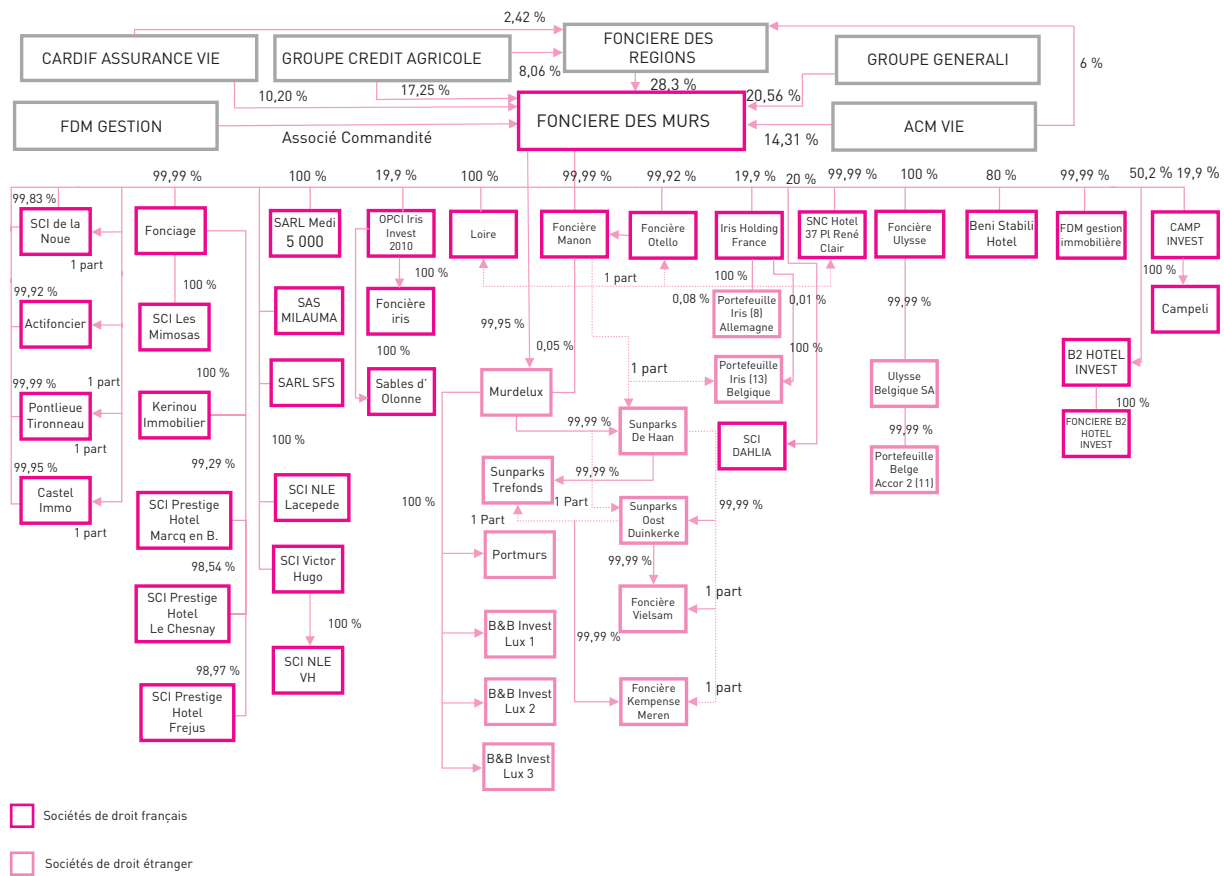
Le 30 novembre 2004, Ferrand et Renaud, devenu Foncière des Murs, a procédé à l'acquisition de la SCI Foncière des Murs. Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de redéploiement de la Société vers une activité de société foncière spécialisée dans la détention longue durée de murs d'exploitation dans les secteurs de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large.

Au 31 décembre 2012, Foncière des Murs détient un patrimoine de 571 actifs d'une valeur d'expertise totale de 3 milliards d'euros, répartis en France et en Europe dont 318 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie, 5 villages de vacances, 36 résidences pour personnes âgées, 3 cliniques de soins de suite et de réadaptation, 2 cliniques psychiatriques, 3 cliniques chirurgicales, 151 restaurants et 50 jardineries.

2.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE

Foncière des Régions détient 28,30 % du capital de Foncière des Murs. Le tableau de répartition du capital de Foncière des Régions au 31 décembre 2012 est détaillé ci-dessous :

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	%
Groupe DELFIN	17 188 789	29,69
Groupe PREDICA	4 668 221	8,06
Groupe COVÉA FINANCE	4 887 123	8,44
ACM VIE	3 474 342	6,00
CARDIF ASSURANCE VIE	1 403 169	2,42
CIC EST	901 903	1,56
BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE	688 786	1,19
FLOTTANT, NOMINATIFS ET AUTRES PORTEURS	24 103 572	41,63
CONTRAT DE LIQUIDITÉ	56 518	0,10
AUTODÉTENTION	524 269	0,91
TOTAL	57 896 692	100,00



3. Administration, direction et conseil de surveillance

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.

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 désinvestissement et d'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté lorsque leur montant dépassera 10 millions d'euros.

Rémunération du Gérant (Article 11 des statuts)

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constaté au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence est l'indice au 31 décembre 2008.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

3.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLES 12 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 des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

3.3.1. Composition du conseil de surveillance de Foncière des Murs

Le conseil de surveillance est composé de 12 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.

3.3.2. Fonctionnement du conseil de surveillance

3.3.2.1. Pouvoirs du conseil (article 14 des statuts)

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société tel qu'il est prévu par la loi.

Il établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires. L'autorisation préalable du conseil de surveillance, statuant à la majorité des 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 des actionnaires qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

3.3.2.2. Réunions du conseil (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.

3.3.2.3. Devoirs des membres du conseil de surveillance (article 1.5 du règlement intérieur)

Compétence

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la Société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil.

Détention d'actions

Les actions détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement.

Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la Société et à l'Autorité des marchés financiers les opérations d'acquisition, de cession, de souscription ou d'échange qu'il a réalisées sur les titres de la Société ainsi que sur des instruments financiers qui leur sont liées, dans les cinq jours de négociation qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 5 000 euros.

Par ailleurs, toute convention intervenant entre la Société et l'un des membres du Conseil, directement ou par personne interposée, doit être soumise aux formalités d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-43 du Code de commerce, conformément aux dispositions de l'article L. 226-10 du même Code.

Il en est de même des conventions conclues entre la Société et une autre entreprise si l'un des membres du Conseil est actionnaire majoritaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Par ailleurs, chaque membre du Conseil est tenu de communiquer au président du Conseil toute convention portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales avec la Société et ses filiales (sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, celles-ci ne sont significatives pour aucune des parties). S'agissant de tout membre du Conseil personne morale, les conventions visées concernent celles conclues avec la Société elle-même et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Il en sera de même pour les conventions auxquelles tout membre du Conseil est indirectement intéressé.

Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou quelle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire part au président du Conseil, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou tout société du même groupe, et, d'autre part, la Société ou toute société de son groupe.

Ces dispositions s'appliqueront notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la Société ou toute société de son groupe, un membre du Conseil ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la Société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil (ou de tout Comité) relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En cas de conflit d'intérêt permanent le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra présenter sa démission.

Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre.

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du 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 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.

3.3.2.4. Composition du conseil de surveillance

La composition du conseil de surveillance est présentée dans le rapport du président du conseil de surveillance sur le gouvernement d’entreprise et le contrôle interne.

Les mandats exercés par les mandataires sociaux ainsi que leur curriculum vitae figurent au paragraphe 8.4.3 du rapport de gestion.

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

À l’exception des faits mentionnés ci-après, les membres du conseil de surveillance de la Société actuellement en fonction ont indiqué à la Société :

- n’avoir fait l’objet d’aucune condamnation pénale, ni de sanction civile ou administrative pour fraude ou leur faisant interdiction de gérer, d’administrer ou de diriger une personne morale ;
- n’avoir pas, dans les cinq dernières années, été associés à une procédure de redressement judiciaire ou une

liquidation, en qualité de membres des organes d’administration, de direction ou de surveillance ;

- n’avoir pas, dans les cinq dernières années, fait l’objet d’une sanction par une autorité statutaire ou réglementaire.

La société Generali Vie a déclaré à la Société avoir fait l’objet d’une sanction de l’ACAM en juillet 2009 et d’une sanction pécuniaire d’un montant de 300 000 euros.

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 1.5.5., une procédure de prévention des conflits d’intérêts à l’occasion d’une réunion du Conseil ou d’un Comité.

3.3.2.7. Faits exceptionnels et litiges

À notre connaissance, il n’existe pas à ce jour de faits exceptionnels ou litiges susceptibles d’affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l’activité et le résultat de Foncière des Murs et de ses filiales.

3.5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

3.5.1. Commissaires aux comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement
Titulaires	Cabinet Mazars 61, rue Henri-Regnault 92400 Courbevoie Représenté par Monsieur Denis Grison et Madame Odile Coulaud	30 novembre 2004 Renouvellement le 8 avril 2010	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2015
	Conseil Audit et Synthèse Membre du réseau Ernst & Young Tour First TSA 14444 92037 PARIS LA DEFENSE Cedex 1 Représenté par Madame Sophie Duval	24 avril 2007	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2012
Suppléants	Monsieur Cyrille Brouard 61, Rue Henri-Regnault 92400 Courbevoie	6 avril 2005 Renouvellement le 8 avril 2010	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2015
	Conseil Expertise Commissariat 40, Avenue Hoche – 75008 PARIS	24 avril 2007	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2012

3.5.2. Rémunération des commissaires aux comptes

La rémunération des commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 7.4 de l’annexe aux comptes consolidés.

4. Responsable du document

4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT

Monsieur Dominique OZANNE
Président de FDM Gestion
Gérant commandité

- page 230 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice 2012 ;
- page 232 pour le rapport spécial sur les conventions réglementées et page 157 pour le rapport sur le contrôle interne relatifs à l'exercice 2012.

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 5 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes, donnés dans le présent Document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce Document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux émis le 8 mars 2013 figurant :

- page 205 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2012 ;

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figure page 205. Il contient une observation attirant l'attention sur les notes 2.4 et 9 de l'annexe aux comptes consolidés qui exposent les modifications de secteurs opérationnels au 31 décembre 2012 et les principaux impacts de ces modifications.

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

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 figure page 159 du Document de référence 2010 enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 14 mars 2011 sous le numéro D.11-0125. Il contient deux observations attirant l'attention sur :

- la note 2.1 des états financiers concernant les nouvelles normes d'application obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2010 ;
- la note 2.2 des états financiers qui expose le changement de présentation des états financiers intervenu au cours de l'exercice à la suite de la première application des recommandations de l'EPRA.

Fait à Paris, le 12 mars 2013
Monsieur Dominique OZANNE
Président de FDM GESTION
Gérant commandité
Personne responsable de l'information financière

5. Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)

5.1. 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 2012 : Résultats annuels 2011 – Un fort désendettement lié aux cessions : LTV à 48,4 %

23 février 2012 : Foncière des Murs annonce son intention de procéder à une augmentation de capital d'environ 125 millions d'euros avec le soutien de ses principaux actionnaires et destinée à soutenir ses futurs projets de croissance

27 février 2012 : Mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012

27 février 2012 : Suspension du contrat de liquidité

29 février 2012 : Accor et Foncière des Murs signent 152 annexes vertes

14 mars 2012 : Modalités de mise à disposition du Document de référence 2011

16 mars 2012 : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale mixte du 4 avril 2012

16 avril 2012 : Informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social

19 avril 2012 : Reprise du contrat de liquidité de Foncière des Murs avec mise en œuvre d'un nouveau contrat auprès de Natixis

24 avril 2012 : Foncière des Murs cède un portefeuille d'actifs santé à BNP Paribas REIM

27 avril 2012 : Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 4 avril 2012

30 mai 2012 : Foncière des Murs, partenaire du groupe B&B Hôtels

13 juillet 2012 : Bilan semestriel au 30 juin 2012 du contrat de liquidité contracté avec la société Natixis

16 juillet 2012 : Résultats semestriels 2012 : renforcement de la structure financière

5 novembre 2012 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre 2012

13 novembre 2012 : Foncière des Murs, Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel annoncent l'acquisition d'un portefeuille de 165 hôtels B&B

18 novembre 2012 : Foncière des Murs émet un emprunt obligataire sécurisé de 255 M€

18 janvier 2013 : Bilan semestriel au 31 décembre 2012 du contrat de liquidité avec la société Natixis

8 février 2013 : 2012—Résultats annuels—Résultats opérationnels solides

18 février 2013 : Foncière des Murs a cédé 28 hôtels en 2012 pour un total de 140 millions d'euros

27 février 2013 : Foncière des Murs a cédé 19 Restaurants Quick, à 5,5 % de Rendement, pour un total de 48 M€.

5.2. PUBLICATIONS AU BALO (BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES)

27 février 2012 : Publication de l'avis de réunion valant avis de convocation à l'assemblée générale du 4 avril 2012

14 mars 2012 : Publication de l'avis de convocation à l'assemblée générale du 4 avril 2012

4 mai 2012 : Publication des comptes définitifs au 31 décembre 2011

6. Rapport condensé des experts

Monsieur Dominique Ozanne
Foncière des Murs
30, avenue Kléber
75116 Paris

Paris, le 31 janvier 2013

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2012 de la valeur vénale d'actifs propriétés de la Foncière des Murs.

6.1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION

Cadre général

La société Foncière des Murs nous a demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs composant son patrimoine en France, en Allemagne et en Belgique. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises BNP Paribas Real Estate, CBRE Valuation, DTZ Eurexi, DTZ Winssinger, Jones Lang LaSalle Expertises n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Murs.

Les sociétés d'Expertises BNP Paribas Real Estate, CBRE Valuation, DTZ Eurexi, DTZ Winssinger, Jones Lang LaSalle Expertises confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière des Murs sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière des Murs.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 531 actifs en France, de 18 actifs en Allemagne de 14 actifs en Belgique et 1 actif au Portugal. Pour cette mission, la société Foncière des Murs nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 5 ans.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2012.

Les actifs expertisés sont situés en France, en Allemagne en Belgique et au Portugal. 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 mandant 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.

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 de septembre 2012 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 mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale 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 ;
- 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 ». En plus de ces deux méthodes, il est utilisé pour les actifs exploités par Générale de Santé la méthode par comparaison ;
- Pour les actifs « commerces d’exploitation » : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par « discounted cash flow ». En plus de ces deux méthodes, il est utilisé pour les actifs exploités par Quick la méthode par comparaison ;

6.3. VALEUR VÉNALE GLOBALE

6.3.1. Valeur vénale expertisée par la société d’expertise BNP Paribas Real Estate

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % : 1 641 745 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d’expertises par classe d’actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d’actifs
Actifs Accor	903 385 000	73
Actifs B&B	604 110 000	177
Actifs Jardiland	134 250 000	22
TOTAL	164 745	272

6.3.2. Valeur vénale expertisé par la société d’expertise DTZ Eurexi

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % : 546 890 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d’expertises par classe d’actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d’actifs
Actifs Accor	398 870 000	54
Actifs Jardiland	100 120 000	26
Actifs Générale de Santé	47 900 000	3
TOTAL	546 890 000	83

6.3.3. Valeur vénale expertisée par la société d’expertise CBRE Valuation

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % : 419 121 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d’expertises par classe d’actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d’actifs
Actifs Korian	309 881 000	41
Actifs Courtepaille	109 240 000	60
TOTAL	419 121 000	101

6.3.4. Valeur vénale expertisé par la société d’expertise DTZ Winssinger

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % : 334 090 537 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d’expertises par classe d’actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d’actifs
Actifs Sunparks	217 552 000	4
Actifs Accor	116 538 537	10
TOTAL	334 090 537	14

6.3.5. Valeur vénale expertisé par la société d'expertise Jones Lang LaSalle Expertises

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % : 277 003 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

6.3.6. Valeur vénale expertisé par la société d'expertise CBRE Portugal

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % : 41 479 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Quick	277 003 000	93
Total	277 003 000	93

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises concerne uniquement des biens situés en France métropolitaine.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Club Med	41 479 000	1
Total	41 479 000	1

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
Directeur

DTZ Eurexi
Jean-Philippe Carmarans
Président

CBRE
Denis François
Président

DTZ Winssinger
Christophe Ackermans
Directeur

Jones Lang LaSalle Expertises
Michael Morris
Président

CBRE Portugal
Federico Borges de Castro
Directeur

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
1. Personnes responsables		
1.1. Personnes responsables des informations		§4.1 p. 267
1.2. Déclarations des personnes responsables		§4.2 p. 267
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Noms et adresses		§3.5.1 p. 266
2.2. Démissions / non renouvellements		N/A
2.3. Rémunérations		§7.4 p. 196 ; §3.5.2 p. 266
3. Informations financières sélectionnées		
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées		§4.2 p. 28; §5 p. 30; p. 159 à 229
3.2. Périodes intermédiaires		N/A
4. Facteurs de risques		
4.1. Risques de marché		§6.1.1. p. 39 ; §2.5.14 p. 174
4.2. Risques liés à l’exploitation de la société		§6.2 p. 41
4.3. Risques liés à l’environnement		§6.4. p. 42
4.4. Autres risques		§. 6.1.2 p. 40 ; §6.3. p. 42 ; §6.5 à 6.10 p. 42 à 45
5. Informations concernant l’émetteur		
5.1. Histoire de la Société		§2.1 p. 261
5.1.1. Raison et nom de la Société		§1.1.1 p. 255
5.1.2. Lieu et numéro d’enregistrement de la Société		§1.1.4 p. 255
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de la Société		§1.1.7 p. 255
5.1.4. Siège social et forme juridique de la Société		§1.1.2 et 1.1.3 p. 255
5.1.5. Développements de l’activité de la Société		§2.1 p. 7 ; §1.1 et 1.2 p. 166
5.2. Investissements		
5.2.1. Principaux investissements réalisés durant l’exercice		§2.1 p. 7 ; §1.1 et 1.2 p. 166
5.2.2. Principaux investissements en cours		§2.1 p. 7
6. Aperçu des activités		
6.1. Principales activités		
6.1.1. Opérations effectuées par la Société durant l’exercice		§2.1 p. 7
6.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché		N/A
6.2. Principaux Marchés		§2.2.1 p. 8 ; §2.3.1 p. 15 ; §2.4.1 p. 17
6.3. Événements exceptionnels		N/A
6.4. Dépendance		N/A
6.5. Position concurrentielle		§10.8 p. 125
7. Organigramme		
7.1. Description du Groupe		§10.1 et 10.2 p. 124 ; §2.2 p. 261
7.2. Liste des filiales importantes		§7 p. 227
8. Propriétés immobilières		
8.1. Immobilisations corporelles importantes		§2.2.2 p. 8 ; §2.3.2 p. 15 ; §2.4.2 p. 17
8.2. Questions environnementales		§9.1 p. 86 ; §9.2. p. 90 ; §9.6 p. 107
9. Renseignements de caractère général		
9.1. Situation financière		§5 p. 30
9.2. Résultat d’exploitation		§5.1.3 p. 30; §4 p. 186

Nature de l'information	Paragraphe et n° de la page
10. Trésorerie et capitaux	
10.1 Capitaux de l'émetteur	p. 163 ; §3.8 p. 178
10.2 Flux de trésorerie	p. 164 ; § 5 p. 192 ; 5.1.6 p. 34
10.3 Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	§ 5.1.7 p. 34 ; § 3.9 p. 178
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	§ 3.9.1.1 p. 180 ; 3.9.1.3 p. 181
11. Recherche et développement, brevets et licences	§10.4 p. 124
12. Information sur les tendances	
12.1 Principales tendances	§1 p. 6 ; §10.6 p. 124 ; §2.2.1 p. 8
12.2 Événements	§2.1 p. 7 ; §1 p. 166
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	§1.2 p. 139 ; §8.4.3 p. 59
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	§6.7.2 p. 43
15. Rémunération et avantages	
15.1 Rémunération et avantages versés	§8.4 p. 54 ; §7.7 p. 50
15.2 Montants provisionnés	N/A
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration du mandat	§1.2 p. 139
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	§10.7 p. 125 ; §10 p. 202
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	§2.1 p. 144
16.4 Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§1 p. 138 et suivantes
17. Salariés	
17.1 Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§9.4.1 p. 100 ; §7.2 p. 196 ; §8.1 p. 228
17.2 Participations et stock-options	§7.6 p. 49
17.3 Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A
18. Principaux actionnaires	
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	§7.2 p. 47
18.2 Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	§7.2 p. 47
18.3 Contrôle	§7.2 p. 47
18.4 Accord entraînant un changement de son contrôle	N/A
19. Opérations avec des apparentés	§10.7 p. 125 ; §10 p. 202

Nature de l'information		Paragraphe et n° de la page
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1.	Informations financières historiques	p. 159
20.2.	Informations financières pro forma	N/A
20.3.	États financiers	p. 160 à 165 et p. 207 à 210
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles	p. 159
20.5.	Date des dernières informations financières	p. 159
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7.	Politique de distribution de dividendes	§8.3 p. 53
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	§3.3.2.5 et 3.3.2.7 p. 266
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
21.	Informations complémentaires	
21.1.	Capital social	§1.2 p. 257
21.2.	Actes constitutifs et statuts	§1.1 p. 255 et §1.2 p. 257
22.	Contrats importants	§ 2.2 à 2.5 p. 8 à 20
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	§6 p. 269
24.	Documents accessibles au public	§5 p. 268
25.	Informations sur les participations	§11 p. 202

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Nature de l'information

1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2012	p. 5
2.	Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	p. 38
3.	Comptes consolidés au 31 décembre 2012	p. 160 à 204
4.	Honoraires des commissaires aux comptes	p. 196
5.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 205
6.	Comptes sociaux au 31 décembre 2012	p. 207 à 229
7.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 230
8.	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 232
9.	Rapport du président du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	p. 138
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. 157
11.	Attestation du responsable du document	p. 267
12.	Document d'information annuel	P. 268

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 2012	p. 5
2.	Rapport complémentaire du Gérant à l'assemblée générale mixte du 11 avril 2013	p. 126
3.	Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale mixte du 11 avril 2013	p. 136
4.	Rapport du président du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	p. 138
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. 157
6.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 205
7.	Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 230
8.	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 232
9.	Résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 11 avril 2013	p. 236
10.	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de diverses valeurs mobilières avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription	p. 250
11.	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise	p. 252
12.	Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital	p. 253

