

I. Stratégie et faits marquants



Stratégie et faits marquants

Foncière des Murs, investisseur long terme, spécialisé dans la réalisation d'opérations d'externalisation de murs d'exploitation

- Partenariats à long terme avec des exploitants leaders dans leur secteur

Développement : 665 M€ en 2006

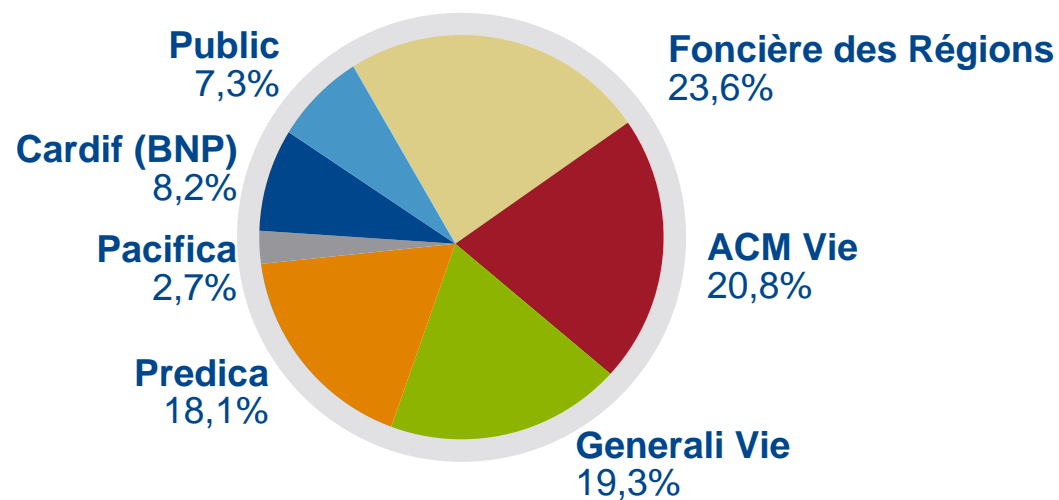
- Acquisitions de portefeuilles d'externalisation : 617 M€
 - Accor : acquisition des murs de 67 hôtels, dont 12 situés en Belgique, et 3 instituts de thalassothérapie pour 508 M€ hors droits (mai, juin et octobre 2006)
 - Courtepaille : acquisition de 69 restaurants pour 109 M€ hors droits (octobre 2006)
- Accompagnement du développement de nos grands locataires Accor et Korian : 48 M€

**Au 31 décembre 2006
le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 2,2 Md€ HD**

Stratégie et faits marquants

2006 : réalisation d'une augmentation de capital de 301,7 M€

Actionnariat au 20 février 2007



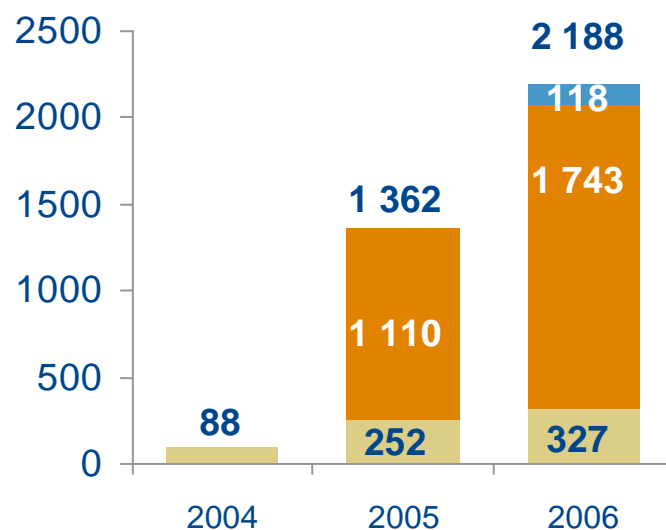
Capitalisation au 20 février 2007 : 1,2 Md€

II. Activité année 2006



Une forte croissance de la valeur du patrimoine depuis la création de Foncière des Murs

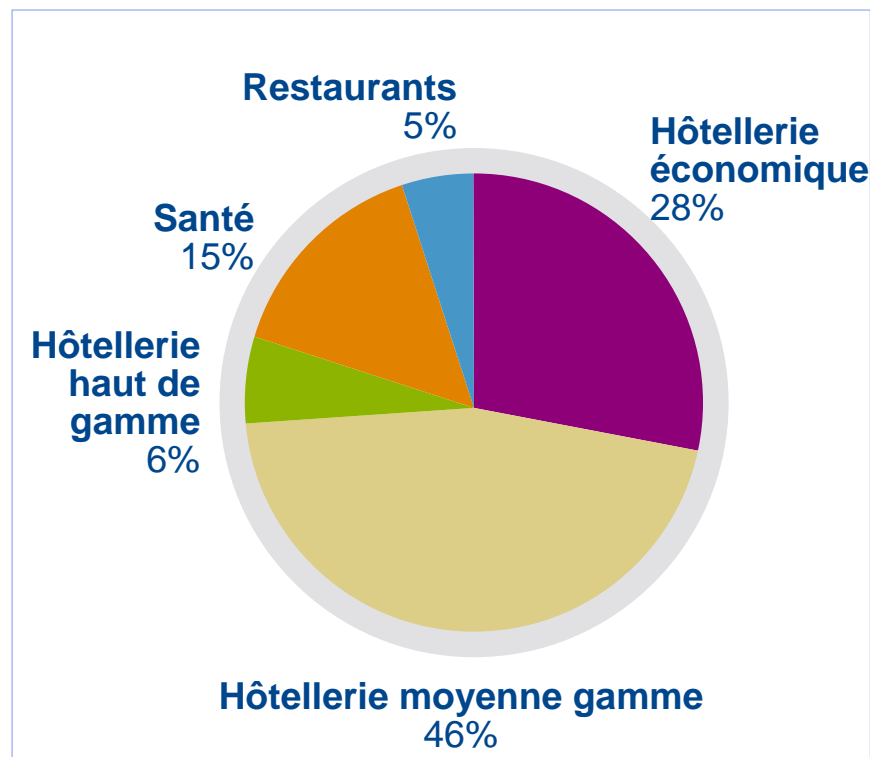
Évolution du patrimoine en valeur (M€)



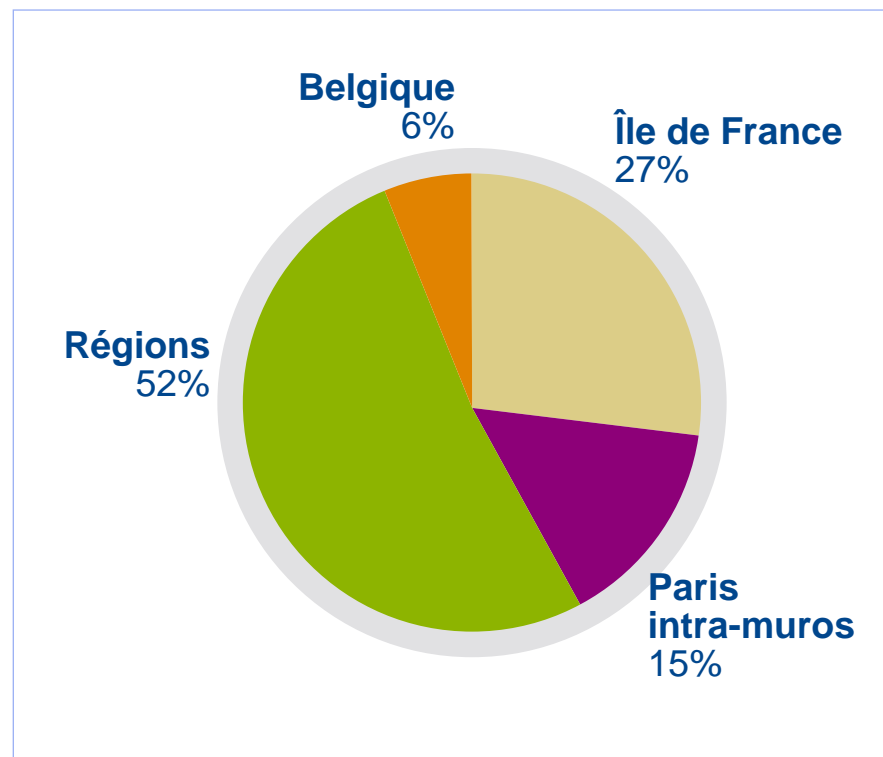
| Au 31/12/06 | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Loisirs et Restauration | 69 établissements 7 925 places |
| Hôtellerie | 199 hôtels 24 758 chambres |
| Santé | 55 établissements 4 687 lits |

Un portefeuille diversifié

Composition du patrimoine en valeur au 31/12/06



Répartition par grandes zones géographiques en valeur au 31/12/06



Activité locative

Loyers annualisés : 136 M€

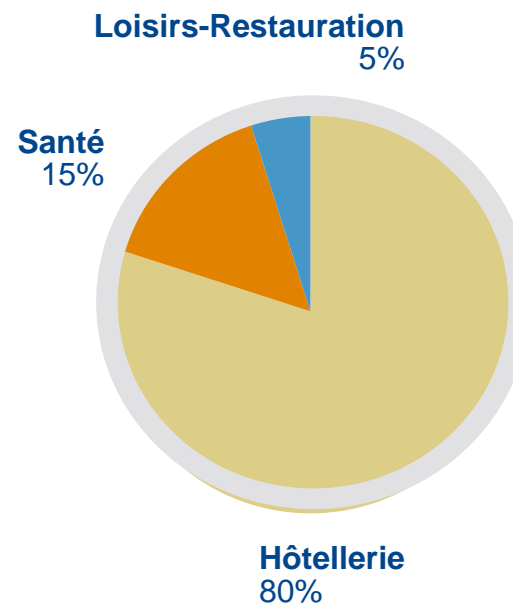
- Hôtellerie : 108 M€
- Santé : 21 M€
- Loisirs-Restaurant : 7 M€

- Variation à périmètre constant : +3,5%
par rapport au 31/12/2005
- Loyers annualisés des acquisitions 2006 : 43M€
- Rendement moyen de 5,9%

Taux d'occupation : 100%

Baux fermes de 12 ans mis en place sur l'ensemble du patrimoine avec des partenaires, leaders sur leur secteur

Répartition du loyer annualisé par secteur au 31/12/06



Un partenariat actif avec Accor



Foncière des Murs : premier bailleur d'Accor en France, avec 19% du patrimoine exploité sous une enseigne Accor

- Un patrimoine qui s'est fortement renforcé durant l'année 2006
 - 128 hôtels fin 2005
 - 196 fin 2006 (+7 845 chambres)
- Un partenariat gagnant-gagnant (loyers variables)
- Un marché hôtelier porteur et une croissance de CA du portefeuille de 4,5%
- Une relation long terme : baux de 12 ans, renouvelables 4 fois

La volonté de poursuivre sur le long terme cette relation privilégiée avec Accor, en réalisant en partenariat des acquisitions d'hôtels neufs ou existants ou des extensions d'hôtels



Des acquisitions conjointes avec Korian



Foncière des Murs : premier bailleur du groupe Korian en France, avec 32% des établissements exploités

- 4 acquisitions depuis la mise en place du partenariat en 2004
- Le groupe Korian est maintenant le 1^{er} opérateur de la prise en charge de la dépendance
- 51 EHPAD (maisons de retraite médicalisées) et 4 cliniques en France
- Mise en place de baux d'une durée de 12 ans, triple net

La volonté d'accompagner Korian dans sa stratégie patrimoniale, y compris à l'international, et de poursuivre les acquisitions en partenariat



Un nouveau partenariat avec Courtepaille



Foncière des Murs est devenu courant 2006 le premier bailleur de Courtepaille

- 69 restaurants en France en 2006
(+ 2 établissements acquis en janvier 2007)
- Baux de 12 ans fermes
- Une forte perspective de développement pour Courtepaille : création annoncée de 10 à 15 restaurants par an

**Accompagner Courtepaille
dans son développement**



III. Comptes au 31 décembre 2006



Bilan consolidé simplifié

En M€

Actif

| | Net 31/12/2006 | Net 31/12/2005 | Variation |
|-------------------|----------------|----------------|------------|
| Immobilisations | 2 188 | 1 372 | 816 |
| Actifs courants | 55 | 18 | 37 |
| Trésorerie | 33 | 104 | -71 |
| ACTIF (M€) | 2 276 | 1 494 | 782 |

Passif

| | Net 31/12/2006 | Net 31/12/2005 | Variation |
|--------------------|----------------|----------------|------------|
| Capitaux propres | 964 | 482 | 482 |
| Emprunts | 1 206 | 904 | 302 |
| Autres passifs | 106 | 108 | -2 |
| PASSIF (M€) | 2 276 | 1 494 | 782 |

Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2006

Des financements sécurisés

- Dette nette : **1 181 M€**
- Taux moyen : **5,3%**
- Maturité moyenne : **5,1 ans**
- Taux de couverture global : **112,3%**
dont ferme **76,9%**

Actif Net Réévalué

Un ANR droits inclus en forte croissance à 105,3 €/ action

| | 31/12/06 | 31/12/05 | Variation | % |
|------------------------|----------|----------|-----------|------|
| ANR consolidé (M€) | 964 | 482 | 482 | 100% |
| ANR droits inclus (M€) | 1 095 | 564 | 531 | 94% |
| ANR HD / action (€) | 92,7 | 69,5 | 23,2 | 33% |
| ANR DI / action (€) | 105,3 | 81,4 | 23,9 | 29% |

Compte de résultat consolidé

| En M€ | 2006 | 2005 |
|---|--------------|--------------|
| Produits des activités ordinaires | | |
| Recettes locatives | 115,8 | 44,6 |
| Autres produits d'exploitation | 0,1 | 0,03 |
| Total produits opérationnels courants | 115,9 | 44,6 |
| Total charges opérationnelles courantes | 6,6 | 3,2 |
| Résultat opérationnel | 109,3 | 41,4 |
| Variation de juste valeur d'actifs de placement | 122,9 | 78,8 |
| Autres charges et produits non courants | -0,5 | -0,7 |
| Résultat opérationnel courant | 231,7 | 119,4 |
| Résultat financier | -49,2 | -19,2 |
| Résultat net part du groupe | 180,7 | 99,7 |

Cash flow courant et résultat par action

Une forte augmentation du Cash Flow de 27%

| | 31/12/2006 | | 31/12/2005 | | Variation sur 1 an | |
|------------------------------------|------------|----------|------------|----------|--------------------|----------|
| | M€ | €/action | M€ | €/action | M€ | €/action |
| Cash-flow courant récurrent | 59 | 7,56 | 22 | 5,95 | 168% | 27% |

Nombre moyen d'actions 2006 : 7 804 059

Covenants et ratios prudentiels

| | 31/12/2006 | 31/12/2005 |
|----------------------------|------------|------------|
| Ratio/résultat | | |
| ICR | 2,2 | 2,2 |
| Ratios de structure | | |
| LTV | 57% | 60% |

Dividendes

Un dividende en augmentation de 67% à 4,50 €/ action

| | 2006 | 2005 | Variation | % |
|------------------------|------|------|-----------|------|
| Cash flow (M€) | 59 | 22 | 37 | 168% |
| Dividende / action (€) | 4,50 | 2,70 | 1,80 | 67% |

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Dividendes (M€) | 46,8 |
| Rendement net | 3,85 % * |
| Rendement moyen | 5,13 % |
| Taux de distribution du cash flow | 80% |

Date de l'Assemblée Générale : 24 avril 2007

Date de mise en paiement : à compter du 27 avril

* Sur la base du cours au 14/02/07 de 116,8 €

IV. Perspectives



Perspectives 2007

Accompagnement de nos grands locataires dans leur politique de développement

- Financements d'extension et de création de nouveaux sites
- Opérations déjà réalisées en 2007 :
 - Avec Courtepaille : acquisition de 2 restaurants situés à Caen Mondeville et Bordeaux Mérignac pour un montant total de 4,5 M€ HD (janvier 2007)
 - Avec le groupe Korian : acquisition d'un EHPAD de 102 lits situé à Meudon pour 16 M€ hors droits (février 2007)

Acquisition de 4 hôtels et 2 instituts de thalassothérapie, actuellement sous protocole



Perspectives 2007

Mise en place de nouveaux partenariats avec des opérateurs leaders positionnés sur des secteurs en développement

Dynamisation de la vie boursière

- Passage en cotation continue
- Division du nominal de l'action par 4
- Volonté d'élargir le flottant

