




*Foncière  
des Murs*

## **Présentation analystes**

**6 juin 2007**





***Ce document ne doit pas être publié, distribué ou diffusé  
aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au  
Japon***

# Sommaire



- I. Stratégie
- II. Opérations de développement
- III. Activités
- IV. Augmentation de capital et élargissement du flottant
- V. Perspectives



## I. Stratégie



# Foncière des Murs

- Foncière des Murs, société en commandite par actions, est une société du Groupe Foncière des Régions
- Foncière des Murs est spécialisée dans la détention de murs d'exploitation, notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs

## Rappel des objectifs stratégiques pour 2007

- Croissance et diversification du patrimoine (géographique, sectorielle et en terme de signature)
- Croissance du Cash Flow devant permettre la distribution d'un dividende par action en progression régulière
- Elargissement du flottant

# Investissements réalisés et/ou engagés

Développement : 675 M€ engagés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2007

- Acquisitions de portefeuilles d'externalisation : environ 653 M€ droits inclus (DI)

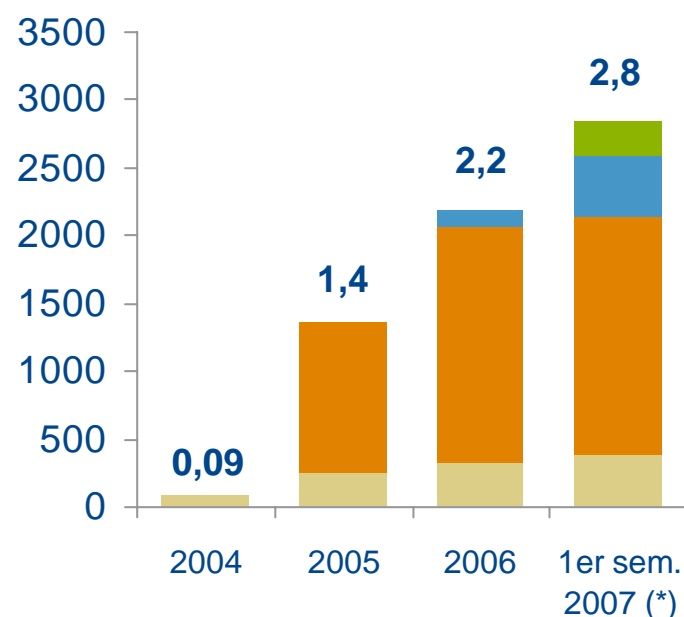
Exploitant	Montant (DI)	Objet	Pays
→ Jardiland	242 M€	57 jardineries	France
→ Le Club Méditerranée	42 M€	Club Med Da Balaia	Portugal
→ Générale de Santé	53 M€	4 cliniques	France
→ Quick	316 M€	102 restaurants	France

- Accompagnement du développement des locataires actuels : 22 M€ DI

**Après réalisation de ces opérations,  
le patrimoine de FdM s'élèvera à plus de 2,8 Mds € hors droits (HD)**

# Croissance et diversification du patrimoine au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2007 (1/2)

## Évolution du patrimoine en valeur (Mds€)



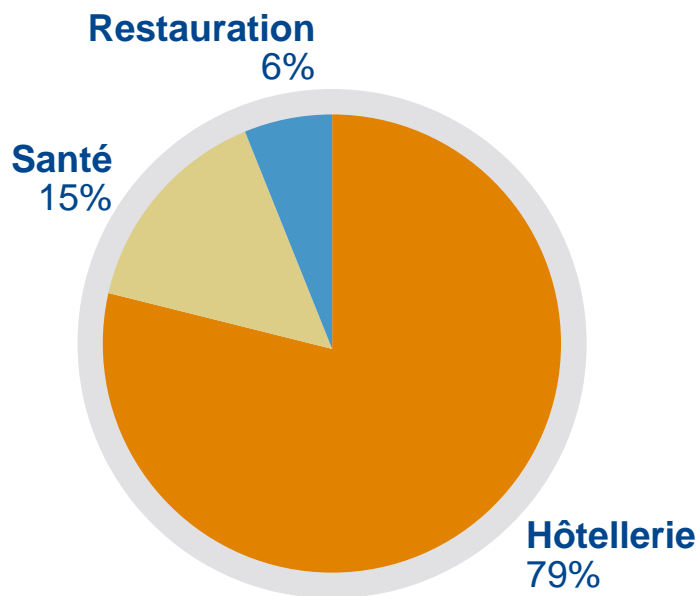
(\*) Sur la base des expertises HD au 31/12/06 pour le patrimoine acquis avant 2007 et du montant d'acquisition HD pour les opérations réalisées en 2007

	Au 31/12/06	Au 1 <sup>er</sup> semestre 2007
<b>Restauration</b>	69 établissements	173 établissements dont 102 Quick
<b>Hôtellerie</b>	199 hôtels 24 758 chambres	199 hôtels 24 758 chambres
<b>Santé</b>	55 établissements	60 établissements dont 4 cliniques GDS
<b>Loisirs</b>		57 jardineries 1 village de vacances

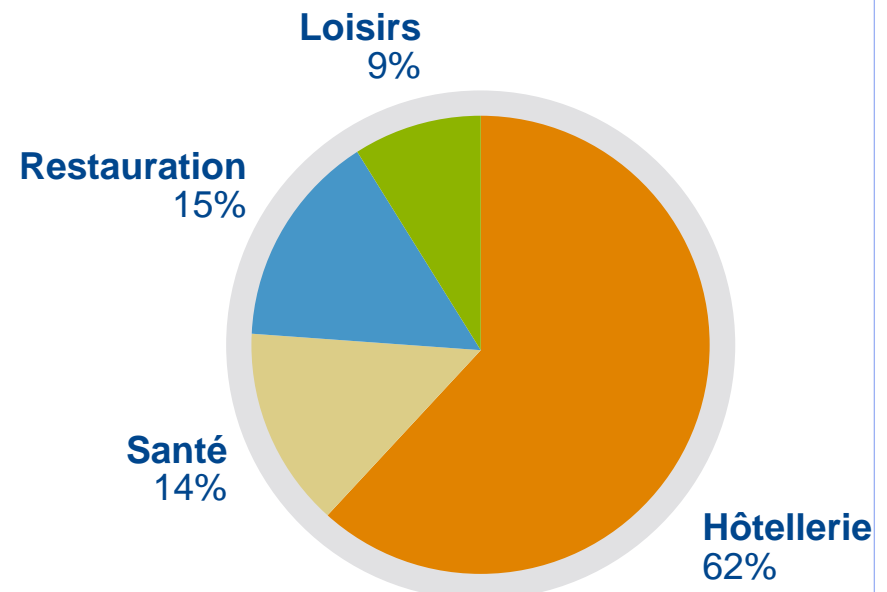
**Une forte dynamique de croissance depuis la création de la société**

# Croissance et diversification du patrimoine au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2007 (2/2)

Composition du patrimoine en valeur au 31/12/06



Répartition du patrimoine après réalisation des opérations



Forte diversification du patrimoine de Foncière des Murs

(\*) Sur la base des expertises HD au 31/12/06 pour le patrimoine acquis avant 2007 et du montant d'acquisition HD pour les opérations réalisées en 2007

## II. Opérations de développement



# Opération réalisée avec le groupe Jardiland



## Principales caractéristiques de l'opération

- Rachat des murs de 57 jardinerie réparties sur l'ensemble du territoire français
- Taux de rendement de 6,25% acte en mains, pour un montant global de 242 M€ DI
- Acquisition des actifs sous le régime SIIC 3
- Signature d'un partenariat avec Jardiland relatif aux futures opérations de développement
- Bail commercial de 12 ans fermes renouvelable 3 fois par périodes de 9 ans (dont 6 ans fermes pour le 1<sup>er</sup> renouvellement)
- Loyer triple net, fixe, indexé

## Calendrier

- Réalisation de l'opération prévue début juillet

**Une diversification dans le domaine des loisirs avec le leader du secteur de la jardinerie Foncière des Murs sera propriétaire des 2/3 du parc de Jardiland**



# Opération de rachat de cliniques exploitées par le groupe Générale de Santé



## Principales caractéristiques de l'opération

- Acquisition de 4 cliniques dont 3 situées à Paris et 1 à Boulogne Billancourt
- Les locataires : filiales à 100% du groupe Générale de Santé
- Les actifs sont valorisés à 53 M€, soit 2 800 €/m<sup>2</sup> SHON
- FdM reprend les baux actuellement en place : Baux 3/6/9, indexés
- Loyer progressif jusqu'en 2012 : 115 €/m<sup>2</sup> en 2007, 152 €/m<sup>2</sup> en 2012
- Rendement moyen sur 10 ans : 5,7%
- Des actifs immobiliers bénéficiant d'une excellente localisation

## Calendrier

- Réalisation de l'opération début juillet

**Un renforcement dans le secteur de la santé avec des actifs de bonne qualité immobilière**



# Opération réalisée avec le Club Méditerranée



## Principales caractéristiques de l'opération

- Village situé au bord de la mer, en Algarve sur un site de 13,3 ha, de 392 chambres réparties dans 3 hôtels partiellement rénovés
- Le montant de l'acquisition est de 42 M€ droits inclus et hors travaux (5 M€ de travaux)
- Valorisation sur un rendement de 6,4% acte en mains
- Bail triple net de 15 ans fermes, renouvelable 1 fois pour une durée identique dont 8 ans fermes
- Il est prévu un supplément de loyer à l'achèvement des travaux, correspondant à une rémunération de 6,8%, pour un loyer annuel après travaux, fixe et indexé de 3 M€

## Calendrier

- Acquisition signée en mai 2007

**Une diversification  
dans le secteur des loisirs  
avec un opérateur de référence**



# Opération réalisée avec le Groupe Quick



## Principales caractéristiques de l'opération

- Rachat des murs de 102 restaurants Quick répartis sur l'ensemble du territoire français
- Montant de l'opération : 316 M€ DI sur la base d'un taux de rendement de 5,70%
- Acquisition d'actifs ou de contrats de crédit-bail sous le régime SIIC 3
- Bail d'une durée de 12 ans fermes, renouvelable 3 fois pour une durée de 9 ans (dont 6 ans fermes s'agissant du seul premier renouvellement).
- Loyer triple net, fixe, indexé
- Signature à venir d'un partenariat dans lequel FdM s'engage à accompagner Quick dans son développement à hauteur de 10 M€/ an

## Calendrier

- **Protocole signé le 29/05/07**
- Acquisition des actifs fin septembre

Un nouveau partenariat avec un leader de la restauration commerciale

Volonté d'accompagner Quick dans son développement

### III. Activités



# Le Partenariat Accor

- Accord entre Foncière des Murs et Accor sur:
  - le mode de financement d'hôtels neufs
  - les conditions de financement des extensions

## Un partenariat en évolution permanente

- Un chiffre d'affaires du portefeuille de Foncière des Murs en hausse de 7% sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 vs le 1<sup>er</sup> trimestre 2006

## Une forte croissance du chiffre d'affaires Accor

## Structuration de la dette

- Montant du financement : 1 310 M€ dont
  - 1 150 M€ en prêt long terme
  - 160 M€ en prêt court terme
- Objet du financement:
  - Les levées d'options anticipées sur les actifs en crédit-bail des portefeuilles Accor 1 & 2 soit environ 815 M€ frais et droits compris
  - L'acquisition du portefeuille Jardiland soit 242 M€
  - Les nouvelles acquisitions pour le solde soit environ 250 M€
- Durée : In fine de 7 ans
- Marge : entre 0,45% et 0,625% suivant le niveau de LTV consolidé

**Un impact positif sur le cash flow dès 2007**

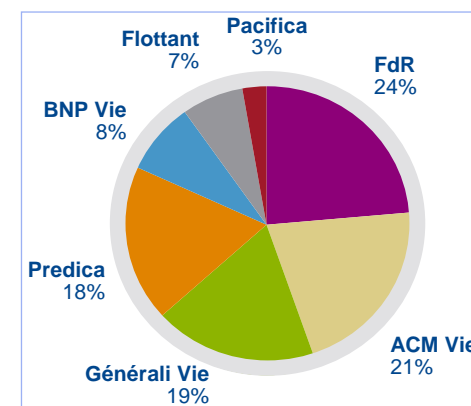
## **IV. Augmentation de capital et élargissement du flottant**



# Augmentation du capital

- Montant de l'augmentation retenu afin de financer le développement : de l'ordre de 200M€
- Volonté des actionnaires de référence d'ouvrir au marché tout ou partie de cette opération
- Opération devant intervenir prochainement, sous réserve des conditions de marché

Composition de l'actionariat de FdM avant l'augmentation de capital



**Objectif : accroître la liquidité du titre en augmentant le flottant de façon significative**

## V. Perspectives



## Perspectives

- Politique de distribution active : l'évolution du Cash-Flow devrait permettre une augmentation significative du dividende par action sur les prochains exercices
- Dynamique de croissance : volonté de développer de nouveaux partenariats et d'accompagner nos partenaires en Europe :
  - Un montant d'opérations actuellement en exclusivité d'étude de plus de 200M€
- Confirmation du rôle d'opérateur européen spécialisé dans les murs d'exploitation
  - FdM s'appuiera sur les plateformes européennes du Groupe Foncière des Régions pour asseoir son développement notamment en Italie

La diffusion, la publication ou la distribution de ce document dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. En conséquence, les personnes physiquement présentes dans ces pays et dans lesquels ce document est diffusé, publié ou distribué doivent s'informer et se conformer à ces lois et règlements.

Ce document ne constitue pas et ne fait pas partie d'une offre ou une invitation de vente ou d'émission, ni une sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de valeurs mobilières aux Etats-Unis d'Amérique ou tout autre pays où une telle offre ou invitation constituerait une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les valeurs mobilières mentionnées dans le présent document n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrées au titre du United States Securities Act de 1933, tel que modifié (le « Securities Act »), ou de toute autre loi sur les valeurs mobilières d'un Etat des Etats-Unis d'Amérique et ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats -Unis d'Amérique, sauf dans le cadre d'une exemption à l'obligation d'enregistrement ou d'une transaction qui ne pas serait soumise à l'obligation d'enregistrement prévue par le Securities Act et de toute loi sur les valeurs mobilières d'un Etat des Etats-Unis d'Amérique qui serait applicable.

Ce document peut être distribué au Royaume-Uni uniquement, et est destiné uniquement, aux personnes qui (1) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements visées à l'Article 19(5) du Financial Services and Markets Act (2000) Order 2005 (l' "Ordre") ou (2) sont des personnes visées par l'Article 49(2) (high net worth companies...) de l'Ordre (ces personnes étant ensemble désignées comme les "personnes habilitées"). Ce document est uniquement destiné aux personnes habilitées et ne doit pas être utilisé ou invoqué par des personnes qui ne seraient pas habilitées. Tout investissement ou toute activité d'investissement en relation avec ce document sont réservés aux personnes habilitées et ne peuvent être réalisés que par les personnes habilitées. Ce document ne doit pas être distribué, publié ou reproduit (en tout ou partie) ou révélé à toute autre personne que des personnes habilitées.

Aucune copie de ce document n'est et ne doit être publiée, distribuée ou diffusée aux Etats-Unis d'Amérique, au Japon, en Australie ou au Canada.