

Résultats annuels 2007



Sommaire

- I. Stratégie et faits marquants**
- II. Activité 2007**
- III. Comptes au 31 décembre 2007**
- IV. Perspectives**

I. Stratégie et faits marquants



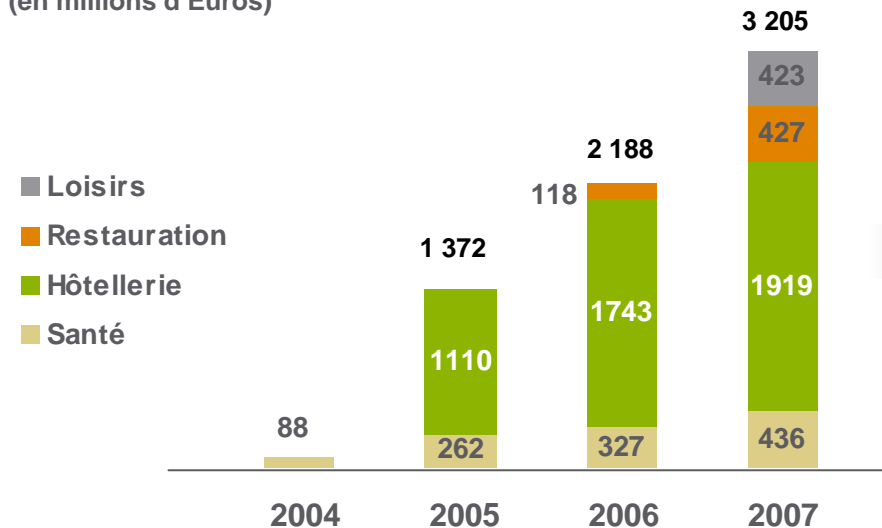
Rappel des objectifs stratégiques

- Foncière des Murs développe des partenariats long terme avec des opérateurs leaders dans leur secteur d'activité qui souhaitent se concentrer sur leur cœur de métier.
- Les opérateurs exercent leur activité dans les immeubles détenus par Foncière des Murs, gage de pérennité de leur présence dans les lieux.
- Les secteurs cible sont l'hôtellerie, la restauration, la santé et les loisirs notamment.

Des relations privilégiées avec ses locataires

Une société précurseur et leader sur son marché

Evolution du patrimoine en valeur hors droits
(en millions d'Euros)



- Les patrimoines de ses principaux concurrents :
- français sont inférieurs à **600 M€**,
 - européens sont inférieurs à **1 900 M€**

Une réussite qui positionne la société comme
la foncière européenne de référence dans les murs d'exploitation

Croissance et diversification du patrimoine

804 M€ DI investis en 2007

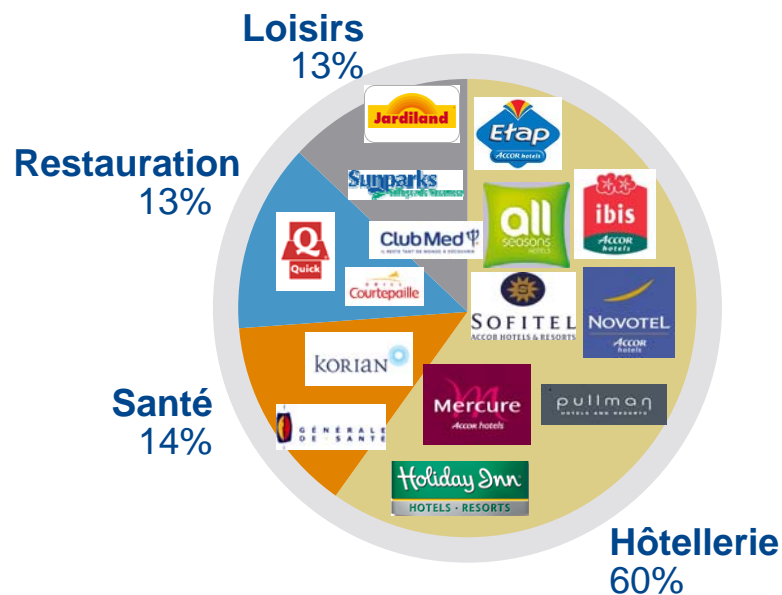
Répartition du patrimoine au 31/12/07

1^{er} semestre

- **Courtepaille**, 2 restaurants : 0,3 M€ de loyer annuel
- **Korian**, 1 EHPAD : 0,9 M€ de loyer annuel
- **Club Méditerranée**, 1 village au Portugal : 2,6 M€ de loyer annuel

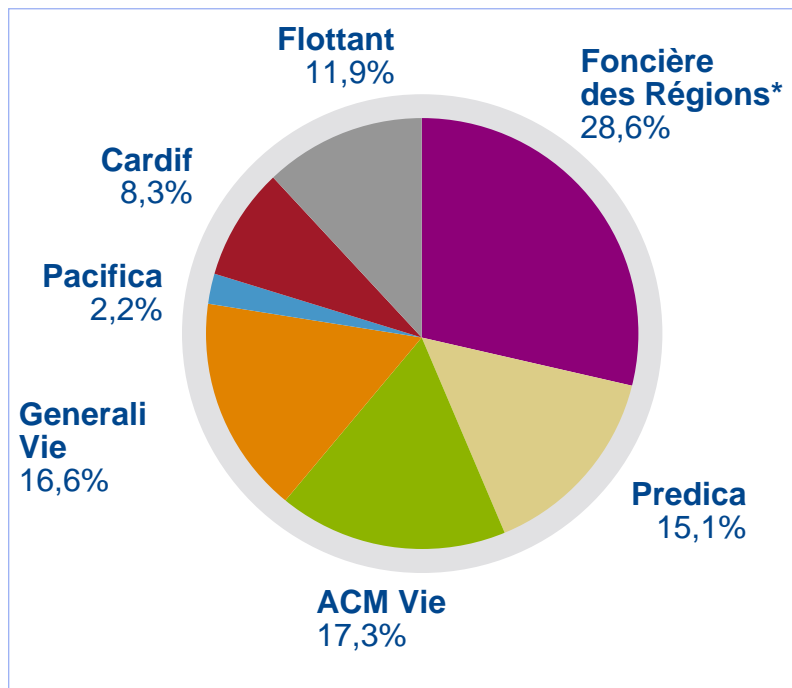
2nd semestre

- **Jardiland**, 55 jardineries en France : 15 M€ de loyer annuel
- **Générale de Santé**, 4 cliniques en France : 2,4 M€ de loyer annuel
- **Quick**, 99 restaurants en France : 17,6 M€ de loyer annuel
- **Pierre & Vacances**, 3 villages SunParks en Belgique : 7,2 M€ de loyer annuel
- **Metha**, 2 hôtels Holiday Inn en Italie : 1,5 M€ de loyer annuel

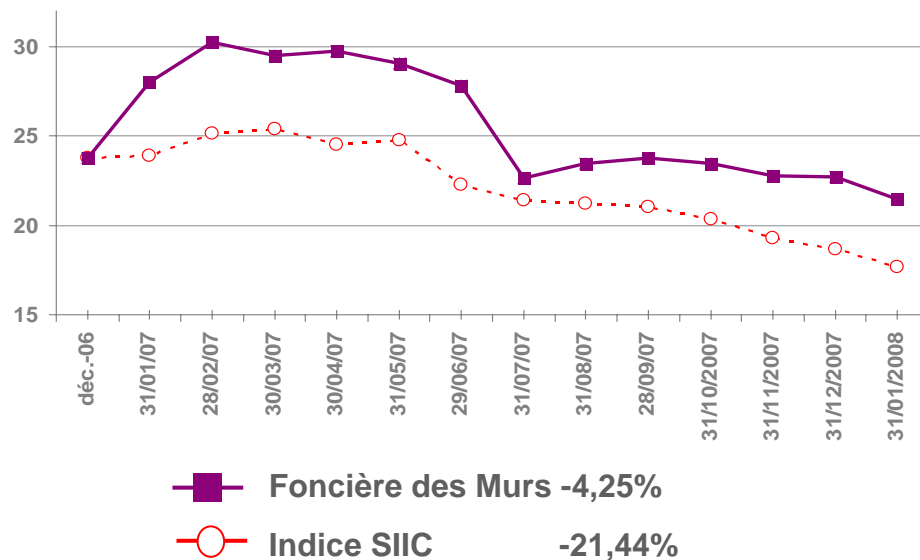


Actionnariat et cours de bourse

Actionnariat au 31 décembre 2007



Evolution du cours de bourse du 31/12/06 au 31/01/08



* 29,03% au 31/01/2008

Capitalisation boursière : 1 135,8 M€ (cours au 31/12/07)

II. Activité 2007



Expertise et rendement du patrimoine au 31/12/07

Taux d'occupation 100%
Cash flow sécurisé à 99% jusqu'en 2017

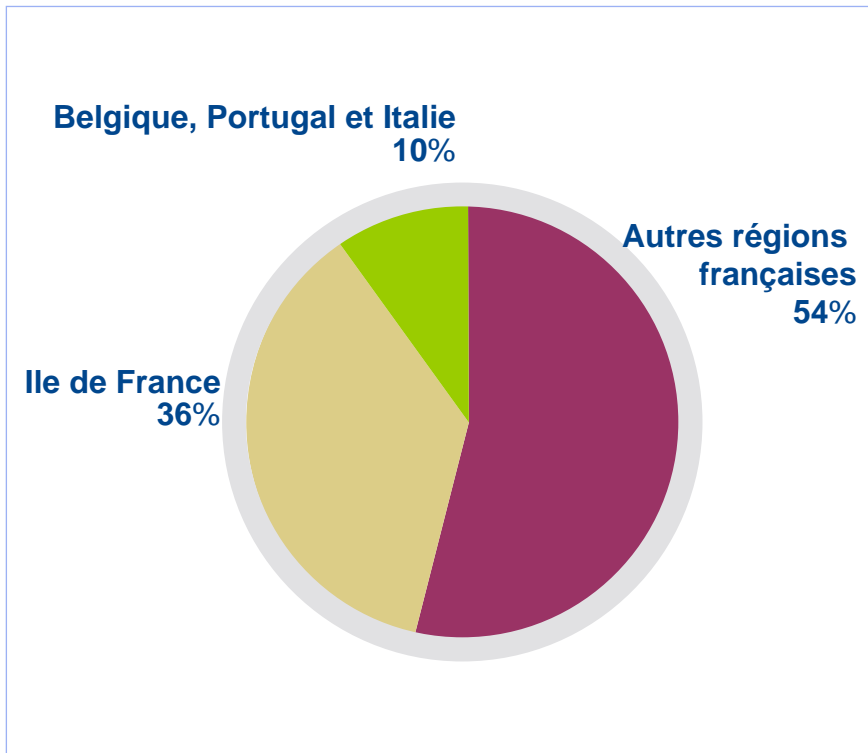
| En M€ | Expertises DI* au 31/12/07 | Loyers annualisés | Rendement DI |
|---------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------|
| Hôtellerie : 201 actifs | 2 030 | 118 | 5,8% |
| Santé : 60 actifs | 463 | 26 | 5,6% |
| Restaurants : 170 actifs | 453 | 25 | 5,6% |
| Loisirs : 59 actifs | 445 | 27 | 6,1% |
| Total : 490 actifs | 3 391 | 196 | 5,8% |

Des valeurs d'expertise à périmètre constant en hausse de : +9,2% sur un an et de +2,8% sur 6 mois

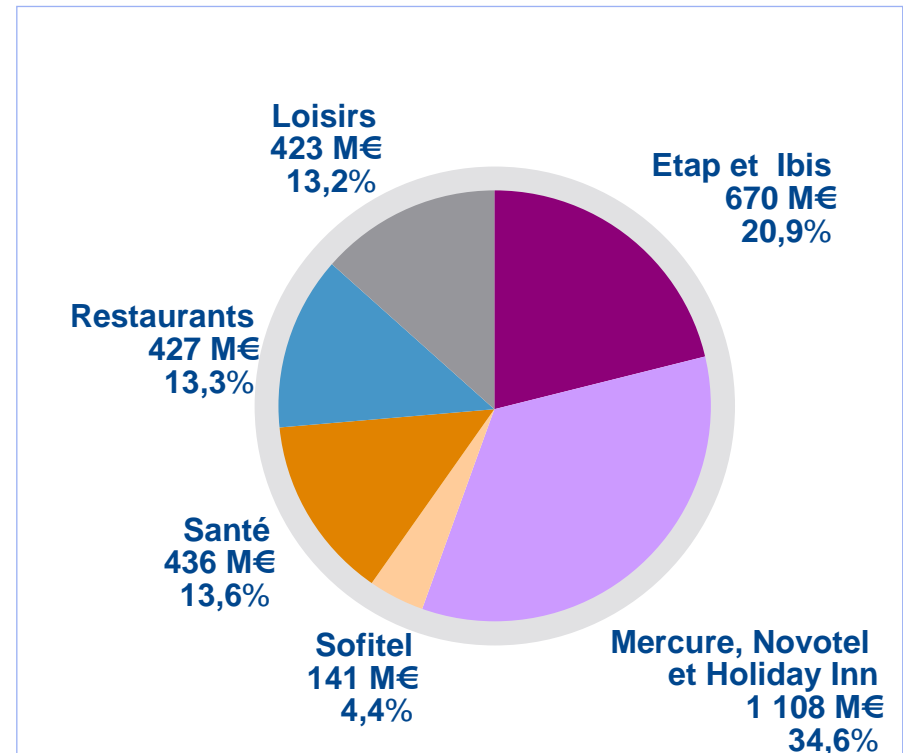
| En M€ | Expertises HD au 31/12/06 | Expertises HD au 31/12/07 | Variation de juste valeur à périmètre constant | Acquisitions et investissements droits et frais inclus | Variation de juste valeur des acquisitions et des investissements | Total |
|--------------|---------------------------|---------------------------|--|--|---|--------------|
| Hôtellerie | 1 743 | 1 919 | 151 | 25* | 0 | 1 919 |
| Santé | 327 | 436 | 37 | 71 | 1 | 436 |
| Restaurants | 118 | 427 | 13 | 316 | -20 | 427 |
| Loisirs | 0 | 423 | 0 | 397 | 26 | 423 |
| Total | 2 188 | 3 205 | 201 | 809 | 7 | 3 205 |

Répartition du portefeuille au 31/12/07

Par zone géographique en valeur



Répartition par type d'actifs en valeur



Un patrimoine diversifié

Une forte croissance des loyers

Recettes locatives

| En M€ | Recettes locatives au 31/12/07 | Recettes locatives au 31/12/06 | Variation en % |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Hôtellerie : 201 actifs | 117 | 93 | 26% |
| Santé : 60 actifs | 25 | 21 | 19% |
| Restaurants : 170 actifs | 12 | 2 | N/A |
| Loisirs : 59 actifs | 10 | 0 | N/A |
| Total (490 actifs) | 164 | 116 | 41% |

L'augmentation de 48 M€ s'explique principalement par:

- Hôtellerie : la détention en année pleine des actifs ACCOR 2 acquis en juin 2006 (+15 M€) ; et la hausse du chiffre d'affaires des hôtels (+9 M€)
- Santé : l'acquisition de 4 cliniques et d'une maison de retraite (+2 M€) et l'impact de l'indexation (2 M€)
- Restauration : la détention sur une année pleine des actifs Courtepaille (+6 M€) et l'acquisition des actifs Quick (+4 M€)
- Loisirs : l'acquisition de l'intégralité du portefeuille courant 2007 (Club Méditerranée en mai, Jardiland en juillet et Sunparks en septembre).

Partenariat Accor : +7% de croissance du CA

- Foncière des Murs a profité pleinement d'une forte croissance du CA :
Un loyer variable, déterminé sur les chiffres d'affaires des hôtels :
 - Un chiffre d'affaires du portefeuille en hausse de 7% sur 2007 par rapport à 2006
- Accord entre Foncière des Murs et Accor sur le mode de financement d'hôtels neufs, d'extensions et de travaux
 - Signature de 7 nouveaux baux et définition d'un rendement cible
- Fin 2007, Foncière des Murs a réalisé 70% du programme des travaux définis avec Accor pour les années 2005 à 2009.

Partenariats : des actifs en cours de valorisation

Partenariat avec Korian

- Signature de nouveaux baux de 12 ans fermes sur l'ensemble du patrimoine loué par Korian le 29/06/07
- Acquisition en Italie d'un actif partenariat avec le groupe Korian début 2008 :
 - Signature d'un protocole en vue de l'acquisition d'une maison de retraite pour 9 M€, située en Sardaigne, exploitée par Segesta, filiale de Korian en Italie, engendrant un taux de rendement de 7%.

Partenariat Pierre & Vacances

- Acquisition en 2008 auprès de Sunparks de l'extension du parc de De Haan pour 15 M€ sur la base d'un taux de rendement de 6,2% ;
- Campagne de travaux dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée de 16 M€;
- Un actif toujours sous protocole pour 42 M€.

Partenariat Club Méditerranée

- Campagne de travaux dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée de 5 M€
- Loyer supplémentaire correspondant à un rendement de 6,8%

III. Comptes au 31 décembre 2007



Bilan consolidé simplifié

| Actif (en M€) | Net 31/12/2007 | Net 31/12/2006 | Ecart |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Immobilisations | 3 237 | 2 188 | 1 049 |
| Actifs courants | 40 | 55 | (15) |
| Trésorerie | 11 | 34 | (23) |
| Total | 3 288 | 2 277 | 1 011 |

| Passif (en M€) | Net 31/12/2007 | Net 31/12/2006 | Ecart 31/12/2006 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Capitaux propres | 1 357 | 965 | 392 |
| <i>dont résultat</i> | 243 | 181 | 62 |
| Emprunts | 1 823 | 1 206 | 617 |
| Autres passifs | 108 | 106 | 2 |
| Total | 3 288 | 2 277 | 1 011 |

Principales caractéristiques de la dette au 31 décembre 2007

Des financements sécurisés

| | |
|---|-------------------------------|
| Dette nette | 1 812 M€ |
| Taux spot de la dette au 31/12/2007 | 4,92% |
| Maturité moyenne de la dette <i>+0,9 année par rapport au 31/12/2006</i> | 6 années |
| Taux de couverture globale de la dette nette <i>dont ferme</i> | 109,7% 73,8% |
| Maturité moyenne de la couverture <i>+0,8 année par rapport au 31/12/2006</i> | 8 années |

*L'impact d'une hausse des taux de 100 bps est de -1,2 M€
sur le cash flow courant récurrent 2008*

Ratios prudentiels

Une LTV et un ICR stables

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|----------------------------|------------|------------|
| Ratio / Résultat | | |
| ICR | 2,22 | 2,19 |
| Ratios de structure | | |
| LTV | 57% | 57% |

Actif Net Réévalué

Un ANR droits inclus en forte croissance : +18% à 31€/action

| | 31/12/2007 | | 31/12/2006 | |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | M€ | Par action | M€ | Par action |
| ANR Triple Net | 1 355,2 | 27,1 | 964,4 | 23,2 |
| ANR droits inclus | 1 549,2 | 31 | 1 095,5 | 26,3 |

Compte de résultat simplifié

| En M€ | 31/12/2007 | 31/12/2006 | Variation |
|---|-------------|--------------|------------|
| Recettes locatives | 163,9 | 115,8 | 42% |
| Charges opérationnelles récurrentes | (13,3) | (6,6) | 102% |
| Charges financières nettes | (67,8) | (50,3) | 35% |
| Autres produits / charges courants | 1,5 | 0,1 | N/A |
| Cash flow courant récurrent | 84,3 | 59,0 | 43% |
| Variation de juste valeur des immeubles | 208 | 122,9 | 69% |
| Impact IFRS sur résultat financier | 10,7 | 1,1 | N/A |
| Autres produits et charges non cash / non récurrents | (54,2) | (0,5) | N/A |
| Impôt exigible et différé | (5,8) | (1,8) | N/A |
| Résultat net | 243 | 180,7 | 34% |
| Part revenant aux minoritaires | 0 | (0,1) | -100% |
| Résultat net part du groupe | 243 | 180,6 | 35% |
| <i>Résultat net par action* - Part du groupe (en €)</i> | <i>4,86</i> | <i>4,35</i> | <i>12%</i> |

*Nombre d'actions en fin de période : 31/12/06 : 41 621 644
31/12/07 : 49 945 972

Cash flow courant récurrent : 84,3 M€ soit +43%

Une base solide de cash flow pour l'avenir

| | 31/12/2007 | | 31/12/2006 | |
|-----------------------------|------------|----------|------------|----------|
| | M€ | €/action | M€ | €/action |
| Cash flow courant récurrent | 84,3 | 1,85 | 59,0 | 1,89(*) |

(*) Ce cash flow par action avait bénéficié du décalage entre la réalisation des investissements et celle de l'augmentation de capital, estimé à 0,13 €/action.

Nombre moyen d'actions : 31/12/06 : 31 216 236
31/12/07 : 45 436 961

Proposition de distribution du dividende

Une forte progression du dividende proposé : +20% par rapport à 2006

Proposition de distribution :

- 1,35€/ action, soit 67,4 M€ au total
- Rendement net : 5,8% sur la base du cours au 15/02/08
- Taux de distribution : 80% du Cash flow courant récurrent

Rappel de la distribution 2006 :

- 1,13€/ action

Assemblée Générale :

- L'Assemblée Générale se tiendra le 15 avril

IV. Perspectives



Perspectives et objectifs

- Diversification en Europe de la base locative, notamment par le biais de Foncière des Murs Italy
- Consolidation des partenariats existants
- Une gestion dynamique du patrimoine
- Une progression du cash flow supérieure à 10%
- Une volonté de maintenir un taux de distribution de 80% du cash flow

Annexes



Passage capitaux propres – ANR FDM

| | ANR de reconstitution |
|---|-----------------------|
| Capitaux propres consolidés Groupe | 1 355 |
| ANR Consolidé Hors Droits | 1 355 |
| Montant total de droits | 194 |
| ANR Droits inclus | 1 549 |
| Nombre d'actions fin de période | 49 945 972 |
| ANR / action | 31 |

Tableau de passage Résultat – Cash flow FDM

| | 31/12/2007 |
|---|--------------|
| Résultat avant impôts | 248,8 |
| Retraitement des impacts IFRS | (218,7) |
| Autres charges opérationnelles | 52,8 |
| Charges non récurrentes | 1,4 |
| Total cash flow récurrent | 84,3 |
| Nombre moyen d'actions | 45 436 961 |
| Cash flow courant récurrent / action | 1,85 |

Détail du calcul des ratios prudentiels

| En M€ | 31/12/2007 |
|------------------------------|-------------|
| ICR | 2,22 |
| Excédent Brut d'Exploitation | 151 |
| Résultat financier cash | -67,8 |
| LTV | 57% |
| Dette nette | 1 812 |
| Valeur des actifs | 3 205 |