



*Foncière
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

Résultats annuels 2008



Sommaire



- I. Stratégie et faits marquants**
- II. Activité 2008**
- III. Comptes au 31 décembre 2008**
- IV. Perspectives**



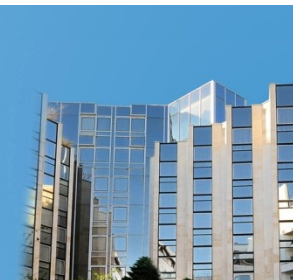
*Foncière
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

I. Stratégie et faits marquants



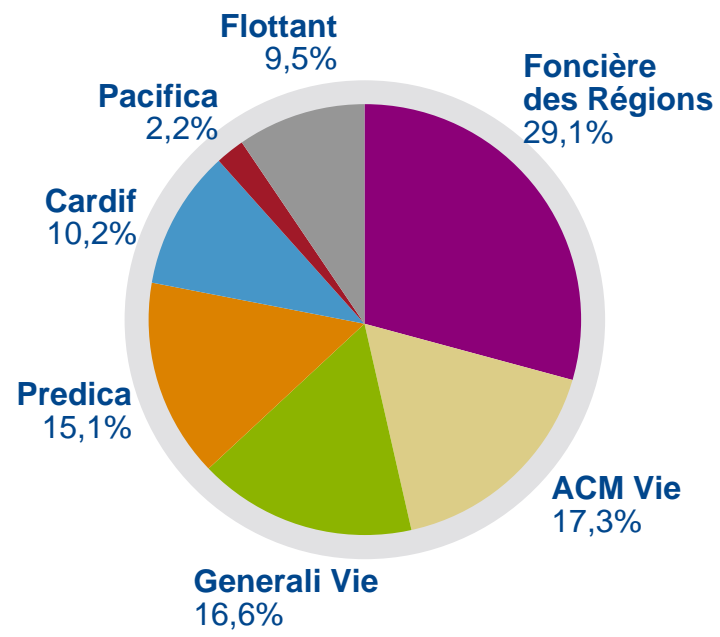
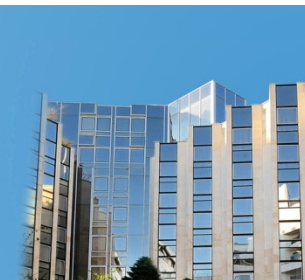
Stratégie et faits marquants



Dans un contexte de marché difficile, Foncière des Murs consolide ses fondamentaux :

- **Renforcement des partenariats existants**
- **Valorisation des actifs** : travaux, renégociation des baux, changement d'indices et échelonnement de la durée des baux
- **Progression significative du cash flow courant**

Actionnariat au 31 décembre 2008





*Foncière
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

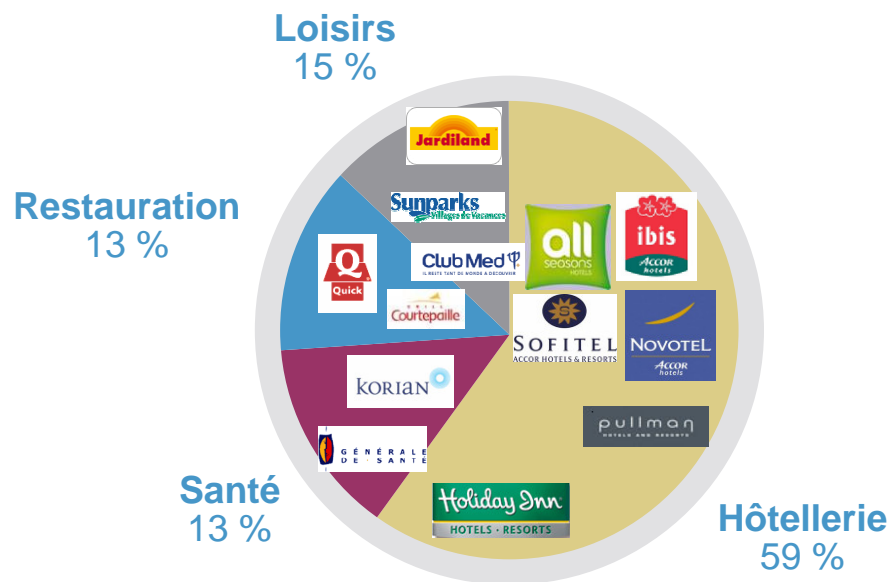
II. Activité 2008



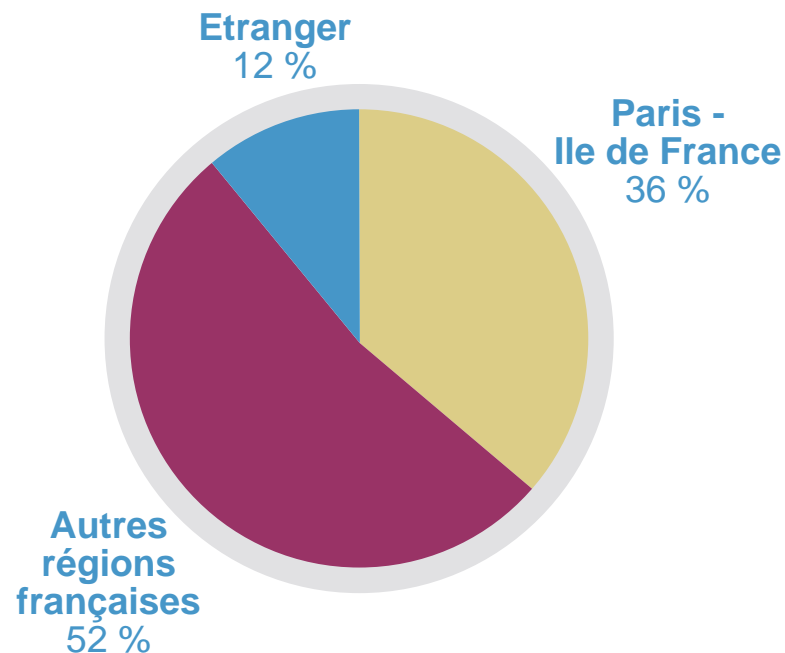
Répartition du patrimoine au 31 décembre 2008



Répartition par type d'actifs en valeur



Répartition par zone géographique en valeur



Diversité de la base locative

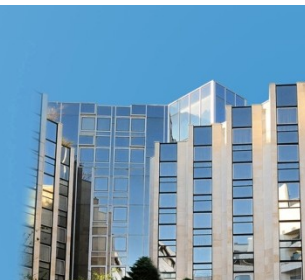
Expertise et rendement du patrimoine au 31 décembre 2008



<i>En M€</i>	Nombre d'actifs	Valeur d'expertise HD au 31/12/08	Valeur d'expertise HD au 31/12/07	Variation à périmètre constant	Taux de rendement HD au 31/12/07	Taux de rendement HD au 31/12/08
Hôtellerie	202	1 919	1 919	-0,6%	6,2%	6,4%
Santé	62	430	436	-4,3%	5,9%	6,5%
Restauration	174	408	427	-6,3%	5,9%	6,4%
Loisirs	63	473	423	-0,7%	5,9%	6,2%
Total	501	3 230	3 205	-1,9%	6,1%	6,4%

**Une valorisation des actifs en légère baisse à périmètre constant -1,9% :
due pour +3,6% aux loyers et -5,5% au taux de rendement**

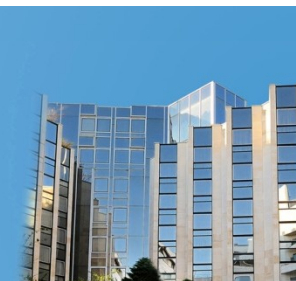
Partenariat Accor



- Progression de CA du portefeuille de **+ 3,8%** au 31/12/08 par rapport au 31/12/07.
- Au 31 décembre 2008, Foncière des Murs a réalisé **89 % du programme** de travaux de 130 M€ défini avec Accor pour les années 2005 à 2009.
- Rééchelonnement des baux : des programmes de travaux complémentaires signés en 2008 pour 11,4 M€ sur 6 actifs ont été accompagnés d'un allongement de la durée des baux.
- Caractéristiques du portefeuille :
 - Croissance moyenne du portefeuille sur les 10 dernières années : 3,3% à périmètre constant
 - Baisse la plus importante du CA depuis 1995 : -0,8%



Point sur les partenariats : Restauration



Quick

- Acquisition de 4 restaurants Quick (dont 2 neufs) pour 9 M€ dans le cadre du partenariat
- Passage à l'ILC réalisé sur l'ensemble du portefeuille au 3^{ème} trimestre 2008



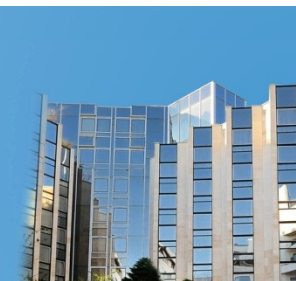
Courtepaille

- Passage à l'ILC réalisé sur l'ensemble du portefeuille au 3^{ème} trimestre 2008



Quick Herblay / Courtepaille Rosny-sous-Bois

Point sur les partenariats : Loisirs



Pierre & Vacances

- Travaux : au 31 décembre 2008, 33% du programme de travaux de 20 M€ ont été réalisés
- Acquisition d'un nouveau village pour 41,9 M€

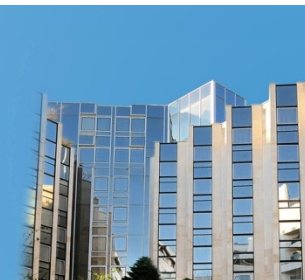


Club Med

- Programme de travaux : au 31 décembre 2008, 10 % du programme de 6,7 M€ ont été réalisés
- Prorogation du bail le 1^{er} mars pour 15 ans fermes

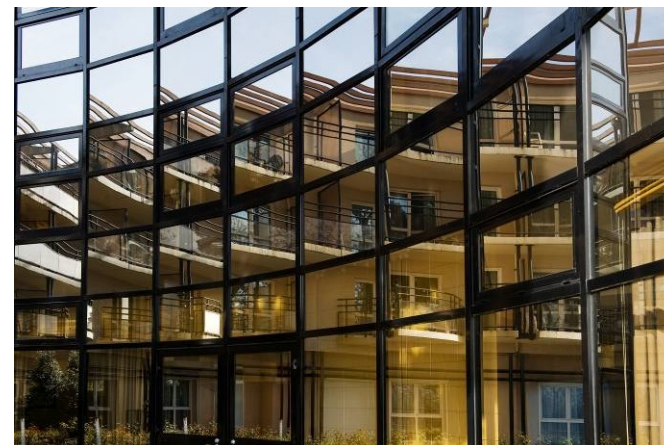


Point sur les autres partenariats



Korian

- Acquisition de 2 établissements en partenariat avec Korian pour 13 M€



Jardiland

- Acquisition de 3 actifs Jardiland pour 12 M€
- Passage à l'ILC par tiers sur 3 ans, à partir de 2009.



Hotelia Meudon / Jardiland Goslay



*Foncière
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

III. Comptes au 31 décembre 2008



Bilan consolidé simplifié



Actif (en M€)	Net 31/12/08	Net 31/12/07	Ecart
Immobilisations	3 233	3 238	-4
Actifs courants	26	39	-14
Trésorerie	6	11	-5
Total	3 265	3 288	-23

Passif (en M€)	Net 31/12/08	Net 31/12/07	Ecart
Capitaux propres	1 169	1 357	-188
<i>dont résultat</i>	<i>-117</i>	<i>243</i>	<i>-360</i>
Emprunts	2 011	1 814	188
Autres passifs	85	117	-23
Total	3 265	3 288	-23

Principales caractéristiques de la dette au 31 décembre 2008



Dette Nette	1 903 M€
Taux moyen de la dette <i>4,92% au 31/12/07</i>	4,76%
Maturité moyenne de la dette - 0,8 année par rapport au 31/12/07	5,2 ans
Taux de couverture globale de la dette nette <i>dont ferme</i>	109,8% 82,4%
Maturité de la couverture -0,3 année par rapport au 31/12/07	7,7 ans

Ratios prudentiels



	31/12/08	30/06/08	31/12/07
<i>Ratio / Résultat</i>			
ICR	2,06	2,04	2,22
<i>Ratio de structure</i>			
LTV	59%	57%	56%

Actif Net Réévalué



	31/12/08		31/12/07		Variation	
	M€	€/action	M€	€/action	M€	€/action
ANR Triple Net*	1 188	23,8	1 374	27,5	-13%	-13%
ANR Droits inclus*	1 376	27,6	1 568	31,4	-12%	-12%

* L'ANR prend en compte l'impact de la fiscalité latente

- La baisse de l'ANR s'explique principalement par la variation de juste valeur :
 - des immeubles de placement (-77 M€)
 - des instruments financiers (-122 M€)

Compte de résultat simplifié



En M€	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Recettes locatives	200,3	163,9	22,2%
Charges opérationnelles récurrentes	(14,9)	(13,3)	12,0%
Charges financières nettes	(89,9)	(67,8)	32,6%
Autres	0,6	1,5	(60,0%)
Cash Flow courant récurrent	96,1	84,3	14,0%
Variation de juste valeur des immeubles	(77,2)	208	(137,1%)
Impact IFRS sur résultat financier	(122,6)	10,7	N/A
Autres produits et charges non cash /non récurrents	(10,0)	(54,2)	(81,5%)
Impôt exigible et différé	(2,5)	(5,8)	(56,9%)
Résultat net	(117,2)	243,0	(148,2%)
Part revenant aux minoritaires	0,3	0	N/A
Résultat net part du groupe	(116,9)	243,0	(148,1%)
Résultat net récurrent part du groupe	93,6	78,5	19,2%

Cash Flow courant récurrent



	31/12/08		31/12/07		Variation	
	M€	€/action	M€	€/action	M€	€/action
Cash flow courant récurrent	96,1	1,92	84,2	1,85	+14,0%	+3,8%

— La hausse du cash-flow s'explique essentiellement par l'augmentation des loyers 2008 (+22%)



*Foncière
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

IV. Perspectives



Perspectives



Renforcement des partenariats

Premières cessions

Maintien du niveau du cash flow et de la politique de distribution



*Foncière
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

Annexes



Passage des capitaux propres – ANR FDM



<i>En M€</i>	ANR de reconstitution
Capitaux propres consolidés groupe	1 168,1
ANR Consolidé hors droits	1 168,1
Fiscalité latente	20,0
Montant total des droits	188,2
ANR droits inclus	1 376,3
Nombre d'actions fin de période	49 945 972
ANR / action	27,6

Tableau de passage Résultat – Cash flow FDM



<i>En M€</i>	31/12/08
Résultat avant impôt	(114,7)
Retraitement des impact IFRS	199,8
Autres charges opérationnelles non cash	10,6
Charges non récurrentes	0,4
Total cash flow récurrent	96,1
Nombre moyen d'actions	49 945 972
Cash flow courant récurrent / action	1,92

Détail du calcul des ratios prudentiels



<i>En M€</i>	31/12/08
ICR	2,06
Excédent brut d'exploitation	186
Résultat financier cash	(90)
LTV	59%
Dette nette	1 903
Valeur des actifs	3 230