



*Foncière  
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

# Résultats semestriels 2009



# Sommaire



- I. Faits marquants**
- II. Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2009**
- III. Comptes au 30 juin 2009**
- IV. Stratégie et perspectives**



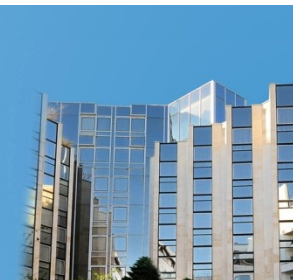
*Foncière  
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

## I. Faits marquants



# Faits marquants



## *Premières cessions d'actifs :*

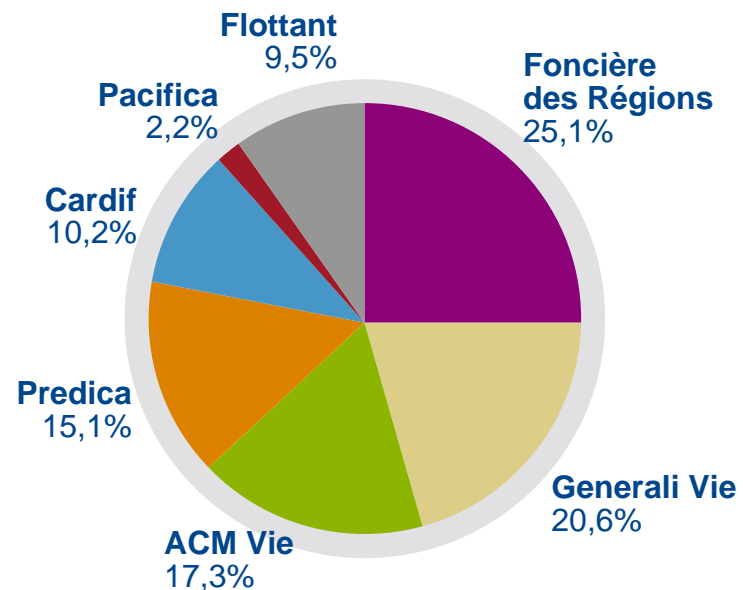
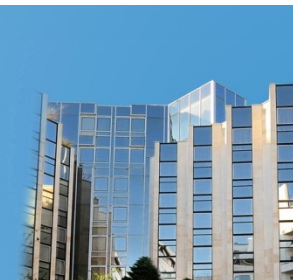
- Vente de 4 EHPAD exploités par Korian à Foncière Sagesse Retraite
- Cession des actifs italiens (3 hôtels et 1 EHPAD)

## *Maintien au 1<sup>er</sup> semestre de bons résultats opérationnels :*

- Résultat net récurrent en hausse de 10% par rapport au 30/06/08
- Un chiffre d'affaires en hausse de 1,9%

**Foncière des Murs démontre la solidité de son modèle économique**

# Actionnariat au 30 juin 2009



Cession par Foncière des Régions de 4% du capital à Generali Vie (mai 2009)



*Foncière  
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

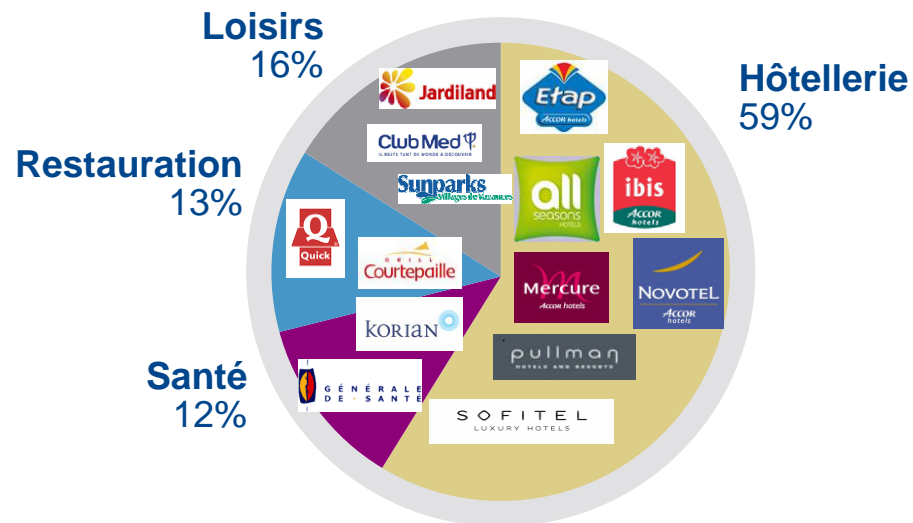
## **II. Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2009**



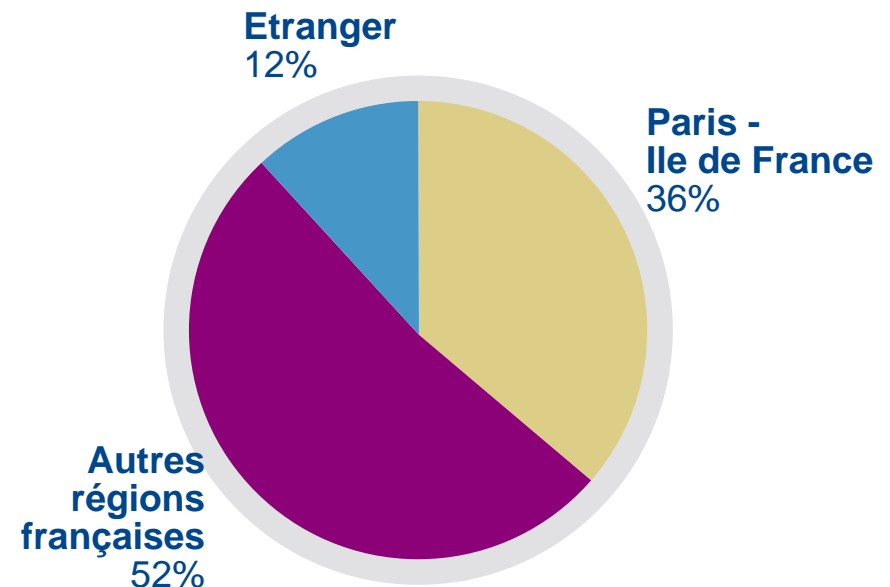
# Répartition du patrimoine au 30 juin 2009



## Répartition par type d'actifs en valeur



## Répartition par zone géographique en valeur



## Diversité de la base locative

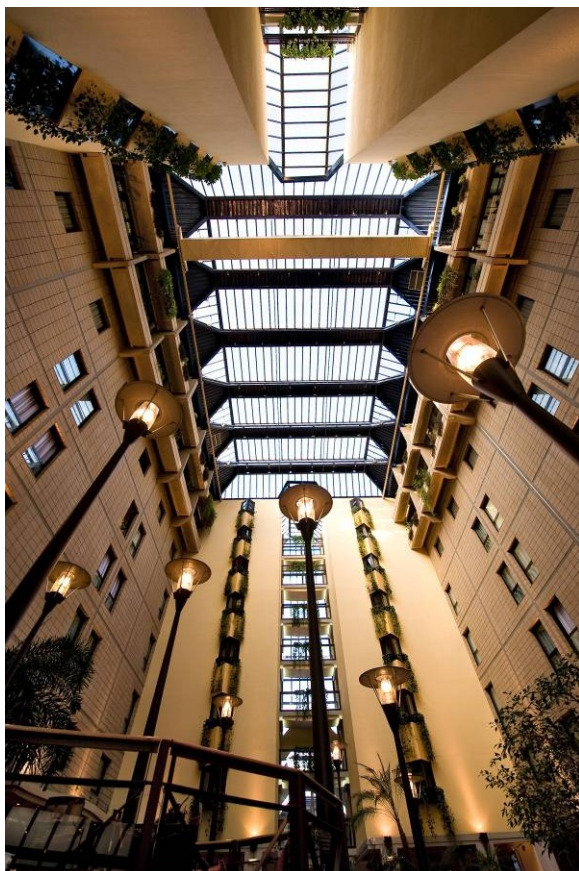
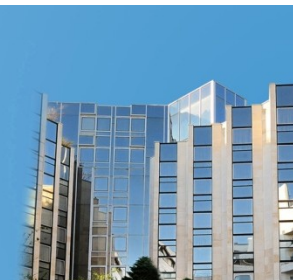
# Expertise et rendement du patrimoine au 30 juin 2009



<i>En M€</i>	Nombre d'actifs	Valeur d'expertise HD au 30/06/09	Valeur d'expertise HD au 31/12/08	Variation à périmètre constant	Taux de rendement HD au 31/12/08	Taux de rendement HD au 30/06/09
Hôtellerie	199	1 740	1 919	-7,8%	6,4%	6,6%
Santé	57	362	430	-5,0%	6,5%	7,0%
Restauration	174	373	408	-8,5%	6,4%	7,0%
Loisirs	63	455	473	-3,8%	6,2%	6,6%
<b>Total</b>	<b>493</b>	<b>2 930</b>	<b>3 230</b>	<b>-6,9%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,7%</b>

Une valorisation des actifs en baisse de -6,9% à périmètre constant expliquée par l'effet loyers pour -1,7% et l'effet taux de rendement pour -5,2%

# Partenariat Accor



- Intégration d'une baisse de 5,2% du chiffre d'affaires Accor au 30 juin 2009
- Premières cessions d'actifs envisagées
- Au 30 juin 2009, Foncière des Murs a réalisé **91 % du programme** de travaux de 130 M€ défini avec Accor pour les années 2005 à 2009.

Mercure Paris Porte de Versailles Expo

## Point sur les partenariats : Loisirs



### *Pierre & Vacances*

- Poursuite de la rénovation des villages : au 30 juin 2009, 38% du programme de travaux de 20 M€ ont été réalisés
- Acquisition de l'extension du parc de De Haan pour 15 M€

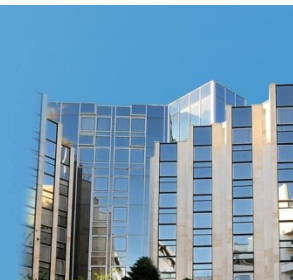


### *Club Med*

- Ouverture en avril du village rénové (programme de travaux : 60% du total de 6,7 M€ décaissé au 30 juin 2009)

Sunparks / Club Méditerranée Da Balaia

# Point sur les autres partenariats



## *Korian*

- Indexation des loyers +2,8% en juin
- Cession de 4 actifs situés à Eaubonne, Bordeaux, Suresnes et Lyon représentant 17 000 m<sup>2</sup> SHON et 410 lits, pour un prix de 38 M€ (actes en mains)



## *Jardiland*

- Première indexation des jardineries acquises en 2007 : +3,5%

## *Metha*

- FDM a décidé de céder la totalité des parts de sa filiale italienne détenant 3 hôtels et une maison de retraite, pour un prix de 5,5 M€



*Foncière  
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

### **III. Comptes au 30 juin 2009**



# Bilan consolidé simplifié



<b>Actif (en M€)</b>	<b>Net 30/06/09</b>	<b>Net 31/12/08</b>	<b>Ecart</b>
Immobilisations	2 931	3 233	-302
Actifs courants	38	26	12
Trésorerie	2	6	-4
<b>Total</b>	<b>2 971</b>	<b>3 265</b>	<b>-294</b>

<b>Passif (en M€)</b>	<b>Net 30/06/09</b>	<b>Net 31/12/08</b>	<b>Ecart</b>
Capitaux propres	882	1 169	-287
<i>dont résultat</i>	<i>-214</i>	<i>-117</i>	<i>-97</i>
Emprunts à court et long terme	1 877	1 908	-31
Autres passifs	212	188	24
<b>Total</b>	<b>2 971</b>	<b>3 265</b>	<b>-294</b>

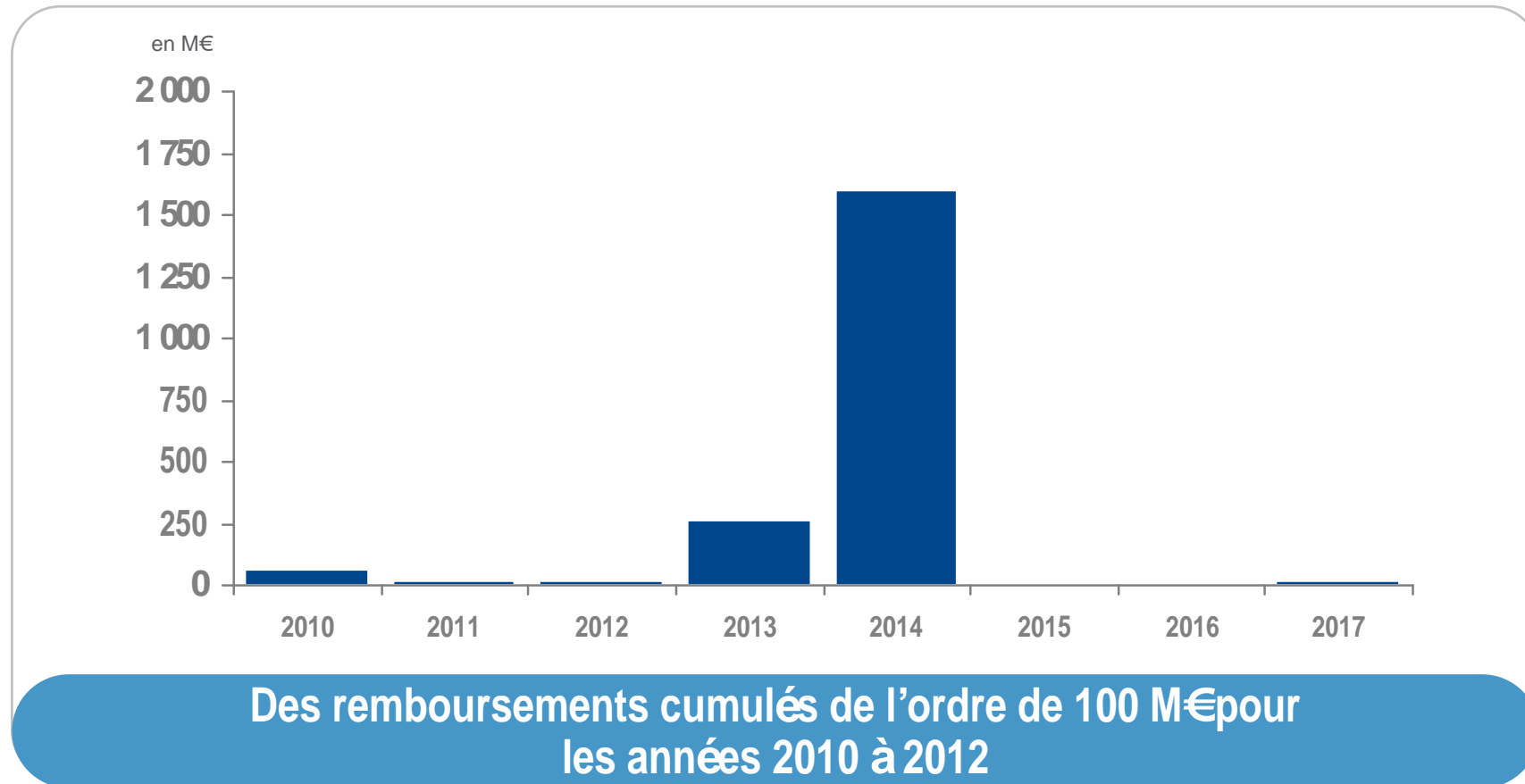
# Principales caractéristiques de la dette au 30 juin 2009



<b>Dette Nette</b>	<b>1 875 M€</b>
Taux moyen de la dette <i>4,76% au 31/12/08</i>	4,45%
<b>Maturité moyenne de la dette</b> <i>-0,4 année par rapport au 31/12/08</i>	<b>4,8 ans</b>
Taux de couverture globale de la dette nette <i>dont ferme</i>	111,2% 99,2%
<b>Maturité de la couverture</b> <i>-0,6 année par rapport au 31/12/08</i>	7,1 ans

**Impact positif de la baisse des taux d'intérêt (- 31 bps)**

# Pas de remboursement significatif de la dette bancaire avant 2013



# Ratios prudentiels



	30/06/09	31/12/08
<i>Ratio / Résultat</i>		
ICR	2,18	2,06
<i>Ratio de structure</i>		
LTV	63%	59%

## Covenants bancaires

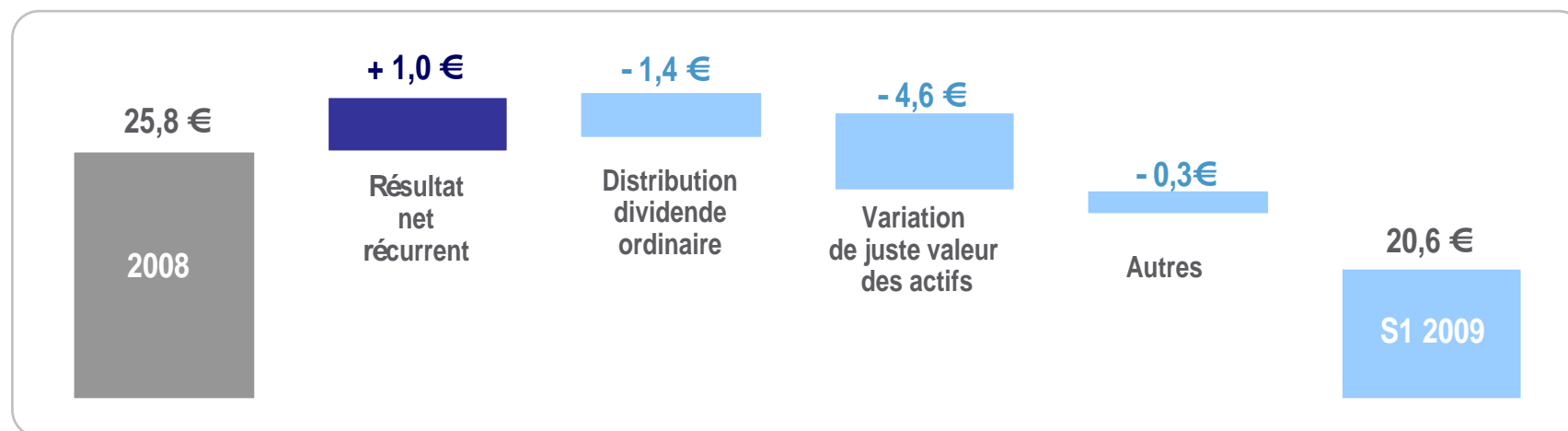
ICR : 1,65 sur 85% de la dette et 2,00 sur les 15% restants

LTV : 70%

# Actif Net Réévalué



	ANR avant valorisation des instruments financiers		
	30/06/09	31/12/08	Variation
ANR net (M€)	1 027,7	1 290,4	-20,4%
ANR net/action (€)	20,6	25,8	-20,4%



\* ANR hors droits après fiscalité latente et instruments financiers

# Compte de résultat simplifié



En M€	30/06/2009	30/06/2008	Variation
Recettes locatives	100,9	99,0	
Charges opérationnelles récurrentes	(6,6)	(7,8)	
Charges financières nettes	(43,4)	(44,7)	
Autres	0,3	0,0	
<b>Cash Flow courant récurrent</b>	<b>51,2</b>	<b>46,5</b>	<b>10,1%</b>
Variation de juste valeur des immeubles	(227,6)	57,1	
Impact IFRS sur résultat financier	(32,3)	55,9	
Autres produits et charges non cash /non récurrents	(9,4)	(4,3)	
Impôt exigible et différé	3,4	(5,9)	
<b>Résultat net</b>	<b>(214,7)</b>	<b>149,3</b>	<b>(243,8%)</b>
Part revenant aux minoritaires	1,1	(0,1)	
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>(213,6)</b>	<b>149,2</b>	<b>(243,2)</b>
<b>Résultat net récurrent part du groupe</b>	<b>51,1</b>	<b>46,3</b>	<b>10,3%</b>

# Résultat net récurrent



Un résultat net récurrent en hausse de 10% par rapport au 30/06/2008

	30/06/2009		30/06/2008		Variation	
	M€	€/action*	M€	€/action*	%	%
Résultat net récurrent	51,1	1,02	46,3	0,93	10,3%	9,7%
Cash Flow courant récurrent	51,2	1,02	46,5	0,93	10,2%	9,7%



*Foncière  
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

## **IV. Stratégie et perspectives**



# Stratégie et perspectives



## *Positionnement*

- Acteur de référence sur les externalisations de murs d'exploitation
- Renforcement du positionnement comme partenaire immobilier d'acteurs de 1<sup>er</sup> rang

## *Portefeuille*

- Rotation des actifs
- Maintien d'une base locative diversifiée

## *Financier*

- Optimisation de la structure financière
- Maintien de l'objectif de stabilité du résultat net récurrent en 2009



*Foncière  
des Murs*

UNE SOCIÉTÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

## Annexes



# Passage des capitaux propres – ANR FDM



<i>En M€</i>	<b>ANR de reconstitution</b>
<b>Capitaux propres consolidés groupe</b>	<b>883,3</b>
Instrumentes financiers	131,6
Fiscalité latente	12,7
<b>ANR net</b>	<b>1 027,7</b>
Montant des droits	172,0
<b>ANR droits inclus</b>	<b>1 199,7</b>
Nombre d'actions fin de période	49 945 972
<b>ANR droits inclus / action</b>	<b>24,0</b>

# Détail du calcul des ratios prudentiels



<i>En M€</i>	31/12/08
<b>ICR</b>	<b>2,18</b>
Excédent brut d'exploitation	94,5
Résultat financier cash	(43,3)
<b>LTV</b>	<b>63%</b>
Dette nette	1 856,8
Valeur des actifs	2 930,3

# Bilan consolidé



Données en millions d'euros	2008	S1 2009		2008	S1 2009
Actifs non-courants			Capitaux propres		
Immobilisations incorporelles			Capital	199,8	199,8
Goodwill			Primes d'émission de fusion, d'apport	521,8	456,4
Autres immobilisations incorporelles			Actions propres	-0,3	-0,2
Immobilisations corporelles	0,7	0,2			
Terrains et constructions	3 190,4	2 929,7			
Autres			Réserves consolidées	563,7	440,9
Immobilisations en Cours			Résultats	-116,9	-213,6
Immeubles de placement					
Terrains de constructions			Total capitaux propres part du groupe	1 168,1	883,3
Immobilisations financières			Intérêts minoritaires	1,0	-1,2
Instruments financiers		0,1	Total capitaux propres (I)	1 169,1	882,1
Prêts	1,3		Titres participatifs émis (II)		
Autres actifs financiers	0,6	0,8	Passifs non-courants		
Créances de crédit-bail			Emprunts portant intérêts	1 863,5	1 832,1
Participation dans les entreprises associées			Instruments financiers	102,2	131,7
Impôts différés Actif	0,5				
<b>Total actifs non courants (I)</b>	<b>3 193,5</b>	<b>2 930,8</b>	Passifs d'impôts différés	36,3	31,1
Actifs courants			Engagement de retraite et autres		0,1
Prêts a CT et créances crédit-bail CT			Autres dettes A.LT	4,9	4,6
Stocks et en cours			Total passifs non-courants (III)	2 006,9	1 999,6
Créances clients	12,9	14,0	Passifs courants		
			Fournisseurs & comptes rattachés	24,4	22,9
Autres créances	12,4	22,7	Emprunts à court terme portant intérêts	44,7	44,7
			Dépôts de garantie des locataires		
Charges constatées d'avance	0,8	0,9	Avances & acomptes reçus s/cds en cours		
			Provisions c.t.	0,1	0,1
			Impôts courants		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5,5	1,9	Autres dettes	19,2	21,3
<b>Total actifs courants (II)</b>	<b>31,6</b>	<b>39,5</b>	Comptes de régularisation	0,3	
Actifs non-courants disponibles à la vente (III)	39,6	0,4	Total passifs courants (IV)	88,7	89,0
<b>Total actifs (I+II+III)</b>	<b>3 264,7</b>	<b>2 970,7</b>	Total passifs (I+II+III+IV)	3 264,7	2 970,7

# Compte de résultat consolidé



Données en millions d'euros	S1 2008	S1 2009
Chiffre d'affaires	99,0	100,9
Autres produits d'exploitation		0,1
<b>Total produits opérationnels courants</b>	<b>99,0</b>	<b>101,0</b>
Variation des stocks : cessions et travaux stockés		
Achats et charges externes	-7,3	-6,0
Impôts, taxes	-0,2	-0,3
Charges de personnel	-0,2	-0,1
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Charges nettes des provisions		-0,1
Autres charges d'exploitation	-0,1	-0,1
<b>Total charges opérationnelles courants</b>	<b>-7,8</b>	<b>6,6</b>
Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement	91,2	94,4
Cessions nettes d'actifs non-courants	0,2	
Variation de juste valeur d'actifs de placement	57,1	-227,6
Autres produits et charges récurrents	-4,6	-9,3
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>52,7</b>	<b>-236,9</b>
Résultat opérationnel courant	143,9	-142,5
<b>Total produits financiers</b>	<b>61,4</b>	<b>0,6</b>
<b>Total charges financières</b>	<b>-50,2</b>	<b>-76,2</b>
Résultat financier	11,2	-75,6
Q.P. dans les résultats des entreprises associées		
Résultat avant impôts	155,1	-218,1
Impôts courants	-0,1	-0,1
Impôts différés	-5,7	3,5
Résultat net	149,3	-214,7
Part revenant aux intérêts minoritaires	-0,1	1,1
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>149,2</b>	<b>-213,6</b>

# ANR



	ANR avant valorisation des instruments financiers			ANR après valorisation des instruments financiers		
	30/06/09	31/12/08	Variation	30/06/09	31/12/08	Variation
ANR net (M€)	1 027,7	1 290,4	-20,4%	896,0	1 188,1	-24,6%
<i>ANR net/action (€)</i>	20,6	25,8	-20,4%	17,9	23,8	-24,6%