

le 18 février 2009

Des performances solides

Dans un contexte particulièrement difficile, Foncière des Murs s'est appuyée sur les partenariats noués avec ses grands locataires afin de valoriser au mieux les actifs du patrimoine. C'est ainsi que tout en limitant le volume d'investissements réalisé au cours de l'exercice à 86 M€, le patrimoine de Foncière des Murs est resté stable à 3,2 Mds € HD. Il se compose à hauteur de 59% d'hôtels, 13% de résidences pour personnes âgées et cliniques, 13% de restaurants et 15% d'actifs de loisir.

L'année 2008 se solde par des résultats solides, le cash flow courant consolidé progressant de 14% sur un an à 96,1M€. Au titre de l'exercice 2008 Foncière des Murs proposera à l'Assemblée Générale un dividende de 1,40 €/action en progression de 3,7% sur un an en ligne avec l'augmentation du cash-flow courant par action.

UN PATRIMOINE STABLE DE 3,2 Mds€

En 2008, Foncière des Murs a limité ses investissements nouveaux à des acquisitions réalisées avec ses partenaires existants, pour un montant global de 86 M€ se décomposant ainsi :

- avec le groupe Korian : un EHPAD en Sardaigne, pour un montant de 9 M€ et une clinique psychiatrique de 51 lits située près de Dax pour 4 M€ ;
- avec le groupe Metha en Italie : un hôtel exploité sous l'enseigne Holiday Inn à Florence pour un montant de 10 M€ ;
- avec le groupe Pierre&Vacances, le quatrième village de vacances prévu au protocole de 2007, situé en Belgique à Mol pour un montant de 42 M€ ;
- avec le groupe Quick, quatre actifs situés à Anthy-sur-Léman, à Saint-Amand-les-Eaux, à Gonesse et Liévin pour un montant de 9 M€ ;
- avec le groupe Jardiland, trois jardineries situées à Tarbes, la Queue-en-Brie, et au Poinçonnet pour un montant de 12 M€.

Par ailleurs, afin d'accompagner ses locataires dans leur politique de développement et d'assurer le maintien de la valeur de ses actifs, Foncière des Murs a réalisé 16 M€ de travaux sur son patrimoine.

Avec l'adaptation constante des conditions des baux signés avec ses partenaires (passage des clauses d'indexation de l'IRL à l'ILC pour Courtepaille, Quick et Jardiland, allongement de leur durée, etc.) les opérations de valorisation des actifs ont permis à Foncière des Murs

de maintenir la valeur de son patrimoine à 3,2 Md€ à fin 2008. A périmètre constant, la baisse de valeur des actifs est de 1,9% sur l'exercice.

Le patrimoine, qui affiche un taux d'occupation de 100%, est composé de 501 actifs au 31 décembre 2008. Il reste bien diversifié avec 59% d'hôtels, 13% d'actifs Santé, 13% de restaurants et 15% d'actifs Loisirs.

Ce patrimoine est réparti à 36% en région Ile de France, à 52% dans les autres régions françaises et à 12% à l'étranger (Belgique, Italie, Portugal).

LOYERS

Grâce aux investissements importants réalisés en 2007 et à une activité des hôtels Accor en progression de 3,8% sur l'année, les loyers ont augmenté de 22% en un an, pour atteindre 200 M€ sur l'exercice 2008.

Sur ces bases, les loyers annualisés du patrimoine s'élèvent à 206 M€ dont 123 M€ provenant des hôtels, 29 M€ des actifs de loisirs, 28 M€ des résidences pour personnes âgées et des cliniques et 26 M€ des restaurants.

A fin 2008, la durée résiduelle des baux s'élèvent à 10 ans pour l'ensemble du patrimoine.

DES RESULTATS SOLIDES

Comptes au 31 décembre 2008

	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Loyers (en M€)	200,0	163,9	+22,03%
Cash Flow courant récurrent (en M€)	96,1	84,3	+14,00%
Cash Flow courant récurrent (en € par action)	1,92	1,85	+3,78%
Résultat net (en M€)	-116,9	243,0	N/A
Résultat net récurrent (en M€)	93,6	78,5	+19,24%

Pour 2008, le cash-flow courant consolidé s'est élevé à 96,1 M€, en progression de 14% par rapport à l'exercice précédent. Par action, il représente 1,92€ soit une augmentation de 3,8% sur un an.

Compte tenu des variations de juste valeur des actifs de placement (-77 M€) et des instruments financiers (-122 M€), le résultat net 2008 s'élève à -116,9 M€, le résultat net récurrent s'élevant pour sa part à 93,6 M€, soit une hausse de 19,2% sur un an.

L'ANR triplet net s'établit à 23,8€ par action, en baisse de 13% par rapport au 31 décembre 2007.

UNE DETTE SECURISEE

Foncière des Murs a poursuivi en 2008 la rationalisation de son passif financier en levant par anticipation les options d'achat sur les actifs Korian et Jardiland achetés en crédit-bail pour un montant global de 57 M€.

La dette nette s'élève au 31 décembre 2008 à 1 903 M€ faisant ressortir un ratio de « Loan to Value » (LTV) de 59% nettement en deçà des covenants bancaires fixés à 70%.

Cette dette est sécurisée tant en terme de couverture (taux de couverture ferme de 82,4%) qu'en terme de durée résiduelle qui s'élève à 5,2 ans à fin 2008, apportant à Foncière des Murs une sécurité satisfaisante pour les exercices à venir.

Compte-tenu des frais financiers générés par cette dette, le ratio d'ICR (EBE/résultat financier) s'établit à 2,06 au 31 décembre 2008, contre 2,04 au 30 juin 2008, pour des covenants de 1,65 sur 85% de la dette et de 2,00 sur les 15% restants.

PROGRESSION DU DIVIDENDE : 1,40€/action soit +3,8%

Compte tenu de la progression du cash flow courant par action réalisée en 2008, le Conseil de Surveillance proposera à l'Assemblée Générale le versement d'un dividende de 1,40€ par action ce qui correspond à une augmentation de 3,8% par rapport au dividende de l'année passée, identique à celle du cash-flow courant par action.

Le montant global du dividende proposé est de 69,9 M€ soit 73% du cash-flow courant.

PERSPECTIVES

Dans un contexte économique et financier dégradé, Foncière des Murs entend poursuivre ses actions de création de valeur sur les actifs de son patrimoine avec ses grands partenaires actuels.

Foncière des Murs souhaite également entamer dès 2009 des actions de rationalisation de son patrimoine notamment par des cessions d'actifs mesurées.

En s'appuyant sur ses fondamentaux solides (base locative sécurisée à long terme et structure financière équilibrée), le cash-flow consolidé pour 2009 devrait rester stable par rapport à 2008.

A propos de Foncière des Murs

Foncière des Murs SCA, filiale de Foncière des Régions, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, de la santé et des loisirs. La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

Foncière des Murs est dirigée par Yan Perchet

Foncière des Murs est cotée sur Euronext Paris, compartiment A d'Eurolist (FR0000060303 - FMU).

Contacts: Foncière des Murs
Dominique Ozanne – Directeur Général Adjoint
tél : 01.58.97.54.20 - dominique.ozanne@fdr.fr

Retrouvez ce communiqué sur www.foncieredesmurs.fr