

## Des résultats en forte croissance Une structure financière renforcée

	2010	2009	Variation (%)
Chiffre d'affaires consolidé en M€	203,5	196,8	+ 3,4%
Résultat net récurrent en M€	107,2	96,0	+ 11,6%
Résultat net récurrent par action	2,10 €	1,92 €	+ 9,4%
ANR EPRA en M€	1 409,4	1 113,3	+ 26,6%
ANR EPRA par action	25,0	22,3	+ 12,1%
Dividende proposé par action	1,45	1,40	+ 3,4%

### Des résultats en forte croissance

**- Un résultat net récurrent de 107,2 M€, en hausse de + 11,6% :**

Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière des Murs s'établit à **203,5 M€** au 31 décembre 2010, en croissance de + 3,4% par rapport à 2009.

A périmètre constant, la croissance des revenus de Foncière des Murs est de + 4,4% et intègre une hausse de + 6,8% des revenus hôteliers sur 2010, ainsi que l'effet des indexations des loyers des secteurs restauration, santé et loisirs.

Le résultat net récurrent de **107,2 M€**, contre 96,0 M€ en 2009, affiche une progression de + 11,6%. Rapporté au nombre moyen d'actions sur l'année, le résultat net récurrent atteint 2,10 € au 31 décembre 2010, contre 1,92 € au 31 décembre 2009, soit une progression de + 9,4%.

Le résultat net de la période ressort à 260,7 M€, contre -168,5 M€ en 2009. Il intègre l'impact positif de l'augmentation de valeur du patrimoine de 187,3 M€ ainsi que l'impact négatif de la variation de valeur des instruments financiers de couverture de 26,4 M€.

## **- Un ANR de 1 409,4 M€, en progression de + 26,6% :**

Au 31 décembre 2010, le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 3 124 M€ hors droits, en hausse de + 4,6% sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2010, à périmètre constant. Sur l'ensemble de l'exercice 2010, la valeur de patrimoine est en hausse de + 6,7% à périmètre constant.

Cette augmentation s'explique par la solidité des fondamentaux de Foncière des Murs : un patrimoine liquide, une durée moyenne de baux fermes proche de 9 ans, un taux d'occupation de 100% avec des locataires de 1<sup>er</sup> rang et la croissance du chiffre d'affaires de l'activité hôtelière en 2010.

L'ANR EPRA s'établit à **1 409,4 M€** soit 25 €/action, contre 1 113,3 M€ soit 22,3 €/action au 31 décembre 2009, en progression de +26,6%. Cette croissance est liée à l'évolution des valeurs et à l'augmentation de capital.

L'ANR Triple Net EPRA atteint 1 221,5 M€, soit 21,6 €/action, contre 936,9 M€ au 31 décembre 2009, soit 18,8 €/action.

## **Un asset management dynamique**

### **- Bonne liquidité des actifs hôteliers : 203,6 M€ de cessions et promesses signées**

Foncière des Murs a cédé 10 actifs (dont 9 hôtels) au cours de l'exercice 2010, pour un prix net vendeur de 90 M€.

En 2010, Foncière des Murs a également signé 16 protocoles portant sur la cession de 14 hôtels, un restaurant et un EPHAD, pour un prix global de 113,6 M€.

Les cessions d'hôtels à loyers variables, réalisées notamment auprès d'investisseurs privés, et à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise, confirment la liquidité du patrimoine hôtelier de Foncière des Murs.

### **- Opérations de croissance:**

Au cours de l'exercice 2010, Foncière des Murs a conclu 2 opérations :

- Une opération avec Accor, en partenariat avec Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, portant sur l'acquisition d'un portefeuille de 49 hôtels situés en France, en Allemagne et en Belgique, pour un investissement global de 378 M€. L'investissement de Foncière des Murs porte sur 20% de l'opération, soit environ 76 M€. Les loyers sur ces hôtels sont proportionnels au chiffre d'affaires,
- Une deuxième opération avec B&B, au mois juillet 2010, portant sur l'acquisition de 19 hôtels B&B situés en France et en Allemagne. L'investissement total pour Foncière des Murs s'élèvera à près de 85 M€. Pour l'hôtel en France, situé porte des Lilas, Foncière des Murs a signé une promesse de VEFA d'un montant de 20 M€. Les 18 actifs allemands seront acquis au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Les loyers versés par B&B sont des loyers fixes indexés.

Ces 2 opérations n'ont pas eu d'impact sur le compte de résultat de Foncière des Murs en 2010.

## **- Accompagnement des locataires :**

Foncière des Murs a poursuivi sa politique d'accompagnement des locataires en place, avec la signature de 22 nouveaux baux, sécurisant 12,9 M€ de loyers annualisés avec des durées fermes de 9 à 12 ans. La durée résiduelle ferme des baux ressort à 8,7 ans.

## **Une structure financière renforcée**

Foncière des Murs a procédé, en octobre 2010, à une augmentation de capital de 97 M€.

Ainsi, Foncière des Murs a continué de renforcer sa structure financière au cours du 2<sup>nd</sup> semestre. La dette nette représente 54,3% de la valeur des actifs, contre 60,8% au 30 juin 2010 et 61,7% au 31 décembre 2009, du fait de la variation positive des valeurs et d'une réduction significative de la dette nette sur l'exercice 2010.

Le taux moyen de la dette est en baisse à 4,43% contre 4,57% au 31 décembre 2009 pour une maturité moyenne de 3,4 ans. Le taux spot de la dette Foncière des Murs au 31 décembre 2010 s'établit à 4,06%.

Le ratio d'ICR, en nette amélioration, s'établit à 2,31 au 31 décembre 2010 contre 2,08 au 31 décembre 2009.

## **Un dividende en hausse, à 1,45 €/action**

Au titre de l'exercice 2010, il sera proposé à l'Assemblée Générale le versement d'un dividende de 1,45 €/action, soit un dividende global de 81,8 M€ en hausse de + 17% en volume par rapport au dividende 2009, qui atteignait 70 M€, soit 1,40 €/action.

Le montant global du dividende proposé représente 76% du résultat net récurrent.

## **Perspectives**

En 2011, Foncière des Murs entend continuer une politique soutenue de rotation de ses actifs, et de gestion dynamique de son patrimoine, en s'appuyant notamment sur ses relations privilégiées avec ses locataires.

Foncière des Murs souhaite également conforter son statut de leader européen des murs d'exploitation par la mise en place de nouveaux partenariats.

Foncière des Murs anticipe une augmentation de son résultat net récurrent en 2011.

### 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 cotée sur Euronext Paris, compartiment A d'Eurolist (FR0000060303 - FMU).

### **Contacts: Foncière des Murs**

Dominique Ozanne – Directeur Général Délégué

Tél. : 01 58 97 54 20

[dominique.ozanne@fdr.fr](mailto:dominique.ozanne@fdr.fr)

Retrouvez ce communiqué sur [www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)