



Assemblée Générale Extraordinaire 12 décembre 2005



FONCIÈRE DES MURS





Opération Suren II



FONCIÈRE DES MURS

➔ Portefeuille de 30 maisons de retraite d'une valeur de 158,3 M €

Situées en régions, représentant 2 725 lits et une superficie de 118 000 m²

5 projets d'extension et 6 projets de construction d'une valeur de 47,5 M €

Investissement total de 202,4 M €

Loyer annuel : 12,3 M € pour les actifs existants
+ 3,7 M € pour les nouveaux projets

➔ Financement :

- 52,6 M€ de Fonds Propres
dont 11,2 M€ d'augmentation de capital en numéraire
dont 41,4 M€ d'augmentation de capital en nature
- 75 M€ de Dettes

Opération Suren II



Présentation du portefeuille

Les 30 actifs existants

| Ville | Nombre de lits | SHON (m ²) | Loyer envisagé | Taux de cap | Valorisation Hors Droits |
|----------------------------|----------------|------------------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Amiens | 85 | 3 948 | 402 | 7,25% | 5 200 |
| Cenon | 65 | 2 312 | 441 | 7,50% | 5 500 |
| Chalon | 80 | 3 520 | 399 | 7,50% | 5 000 |
| Châtelleraut | 83 | 3 194 | 269 | 8,00% | 3 200 |
| Epinal | 75 | 3 033 | 333 | 7,75% | 4 100 |
| Fontaine (Lyon) | 71 | 2 557 | 347 | 7,25% | 4 500 |
| Gemenos | 70 | 3 475 | 358 | 7,50% | 4 775 |
| Laval | 80 | 4 000 | 241 | 8,00% | 2 800 |
| Le Mans | 100 | 8 692 | 391 | 7,25% | 5 100 |
| Marseille OCG | 110 | 3 603 | 453 | 7,50% | 5 700 |
| Montbéliard | 90 | 4 784 | 504 | 7,50% | 6 300 |
| Mougins | 120 | 4 296 | 592 | 7,00% | 8 000 |
| Nancy (Finagest) | 88 | 3 784 | 402 | 7,25% | 5 200 |
| Nancy (Serience) | 118 | 5 983 | 515 | 7,75% | 6 300 |
| Nogent le Phaye (Chartres) | 63 | 2 220 | 385 | 7,75% | 4 700 |
| Nogent le Rotrou | 78 | 2 499 | 340 | 7,75% | 4 100 |
| Olivet (Orléans) | 97 | 3 700 | 489 | 7,50% | 6 200 |
| Ouistreham | 74 | 2 898 | 379 | 7,25% | 4 900 |
| Paris 14 | 102 | 4 585 | 792 | 5,65% | 13 200 |
| Pau | 78 | 2 548 | 311 | 7,50% | 3 900 |
| Perpignan | 112 | 4 438 | 496 | 7,50% | 6 200 |
| Reims | 114 | 4 952 | 492 | 7,25% | 6 400 |
| Roubaix | 107 | 4 387 | 263 | 7,75% | 3 200 |
| Rouen | 133 | 4 818 | 626 | 7,25% | 8 200 |
| Saint Mandrier | 90 | 3 196 | 402 | 7,50% | 5 100 |
| Serres | 66 | 3 200 | 152 | 8,25% | 1 700 |
| Simiane (Aix) | 88 | 3 559 | 336 | 7,75% | 4 100 |
| Thonon | 88 | 3 845 | 431 | 7,50% | 5 743 |
| Vernaison (Lyon) | 78 | 4 600 | 368 | 7,50% | 4 600 |
| Vitrolles | 122 | 5 337 | 475 | 7,50% | 6 000 |
| 30 | 2 725 | 117 963 | 12 383 | 7,74% | 159 918 |

Répartition géographique



| | Nombre de maisons | Nombre de lits | m ² SHON | Loyers | Valorisation HD (K€) |
|---------------|-------------------|----------------|---------------------|---------------|----------------------|
| Ile de France | 1 | 102 | 4 585 | 792 | 13 200 |
| Grand Est | 6 | 565 | 26 056 | 2 645 | 33 300 |
| Rhône Alpes | 3 | 237 | 11 002 | 1 075 | 13 900 |
| Sud Est PACA | 8 | 778 | 31 104 | 3 213 | 40 900 |
| Sud Ouest | 2 | 143 | 4 860 | 751 | 9 400 |
| Centre Ouest | 6 | 501 | 24 305 | 2 116 | 26 100 |
| Nord Ouest | 4 | 399 | 16 051 | 1 670 | 21 500 |
| TOTAL | 30 | 2 725 | 117 963 | 12 262 | 158 300 |

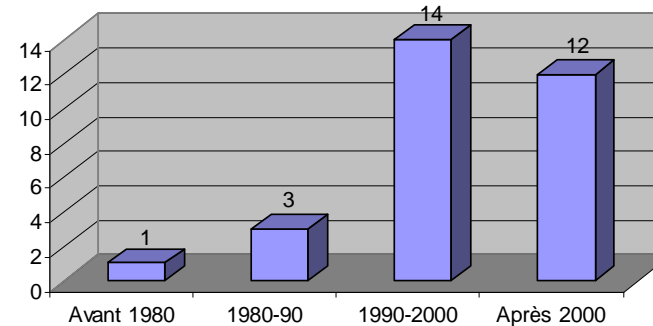




Ancienneté des constructions :

87% des maisons sont construites depuis moins de 20 ans

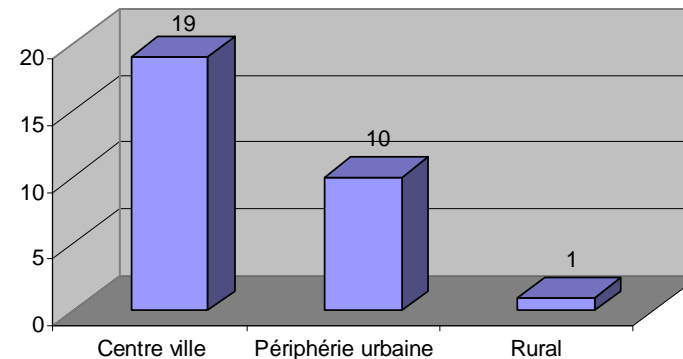
Répartition du portefeuille en fonction des dates de rénovation/construction du portefeuille



Situation :

63 % des maisons sont situées en centre ville

Répartition des actifs en fonction de la situation urbaine



➔ Portefeuille de maisons de retraite de Foncière des Murs au 31/12/05

Répartition géographique après opération Suren II

| | Nombre de maisons | Lits | m² SHON | Loyers | Valorisation HD (K€) |
|---------------|-------------------|--------------|----------------|---------------|----------------------|
| Ile de France | 8 | 662 | 26 594 | 3 827 | 54 567 |
| Grand Est | 9 | 815 | 36 333 | 3 460 | 43 996 |
| Rhône Alpes | 7 | 568 | 24 505 | 2 381 | 30 810 |
| Sud Est PACA | 11 | 1 041 | 40 611 | 4 255 | 53 889 |
| Sud Ouest | 4 | 2 035 | 10 446 | 1 388 | 17 556 |
| Centre Ouest | 9 | 729 | 34 673 | 2 710 | 33 813 |
| Nord Ouest | 5 | 503 | 20 277 | 2 083 | 26 886 |
| TOTAL | 53 | 6 353 | 193 439 | 20 104 | 261 517 |

Répartition géographique en valeur HD (K€)

