



# Assemblée Générale 24 avril 2007



# Sommaire

- I. Stratégie**
- II. Faits marquants**
- III. Activité de l'année 2006**
- IV. Comptes au 31 décembre 2006**
- V. Perspectives**
- VI. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**
- VII. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**



## I. Stratégie



# Stratégie

Foncière des Murs, investisseur long terme, spécialisé dans la réalisation d'opérations d'externalisation de murs d'exploitation

Foncière des Murs met en place des partenariats long terme avec des opérateurs leaders de leur secteur

Un business model qui répond aux souhaits des opérateurs de :

- Se concentrer sur leur cœur de métier
- Alléger leurs bilans
- S'associer à des professionnels de l'immobilier

## II. Faits marquants



# Faits marquants

## Développement : 665 M€ en 2006

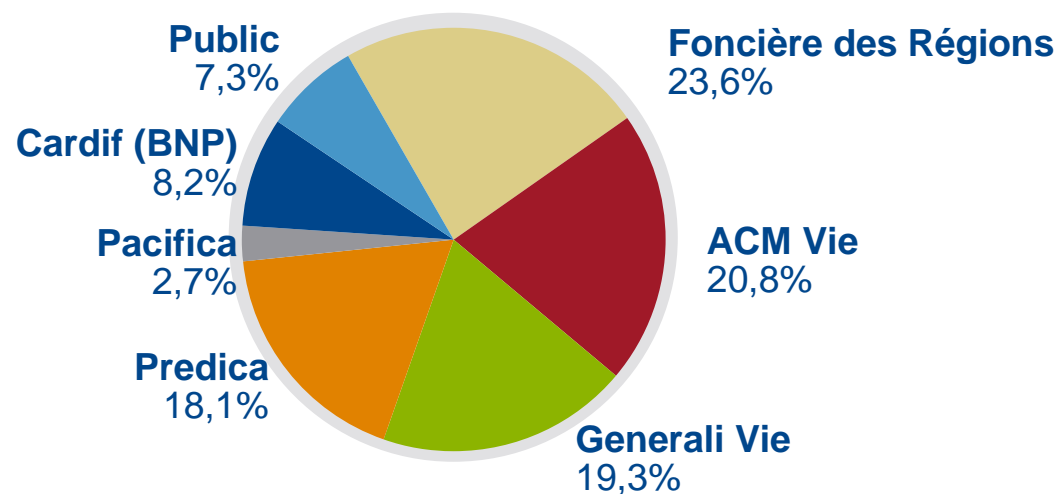
- Acquisitions de portefeuilles d'externalisation : 617 M€
  - Accor : acquisition des murs de 67 hôtels, dont 12 situés en Belgique, et 3 instituts de thalassothérapie pour 508 M€ hors droits (mai, juin et octobre 2006)
  - Courtepaille : acquisition de 69 restaurants pour 109 M€ hors droits (octobre 2006)
- Acquisitions d'actifs unitaires en accompagnement du développement de nos grands locataires, Accor et Korian : 48 M€

**Au 31 décembre 2006  
le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 2,2 Md€ HD**

# Stratégie et faits marquants

Octobre 2006 : réalisation d'une augmentation de capital de 301,7 M€

## Actionnariat au 20 février 2007



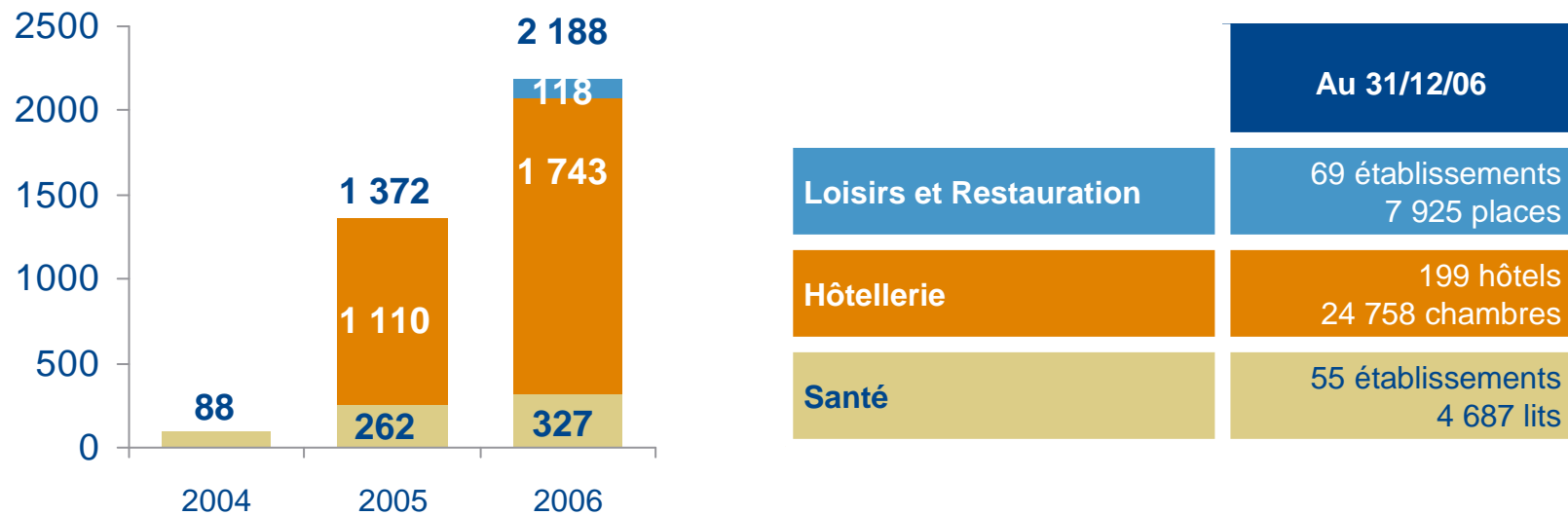
Capitalisation au 18 avril 2007 : 1,3 Md€

### **III. Activité année 2006**



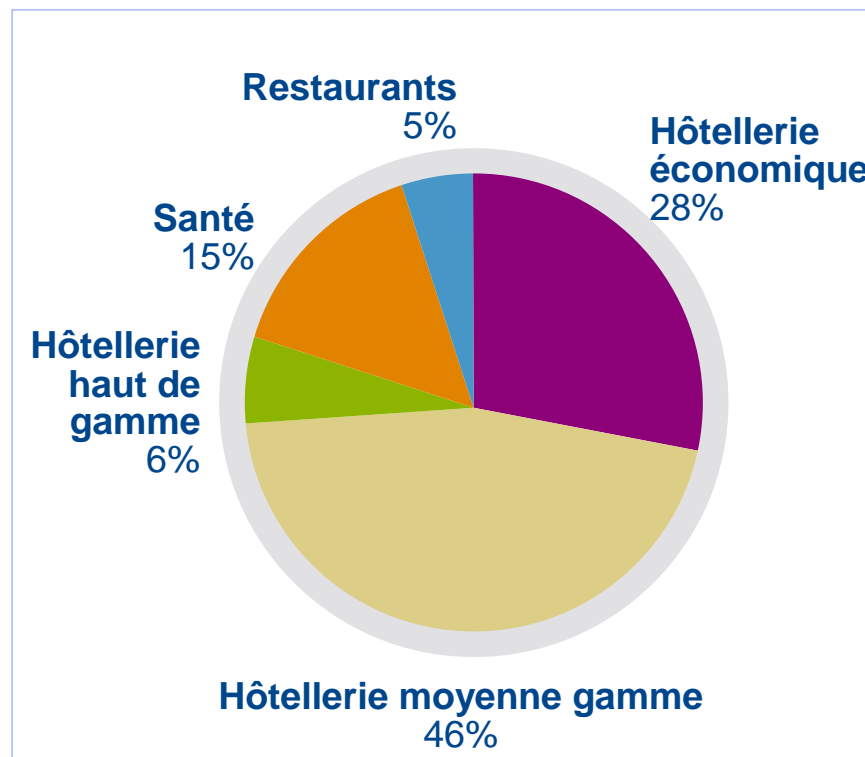
# Une forte croissance de la valeur du patrimoine depuis la création de Foncière des Murs

Évolution du patrimoine en valeur (M€)

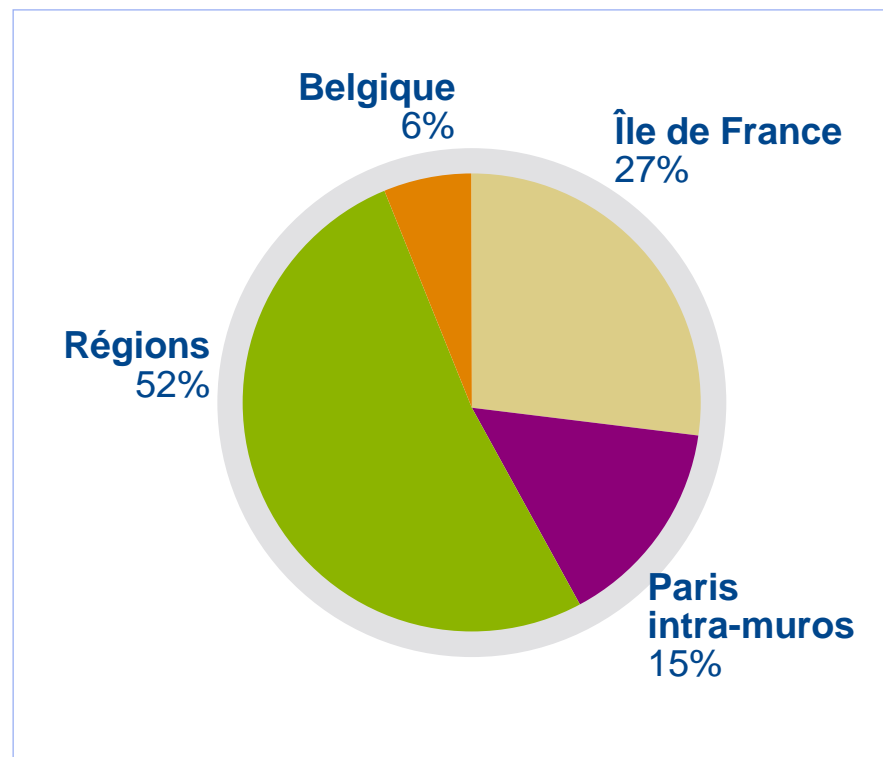


# Un portefeuille diversifié

Composition du patrimoine en valeur au 31/12/06



Répartition par grandes zones géographiques en valeur au 31/12/06



# Activité locative

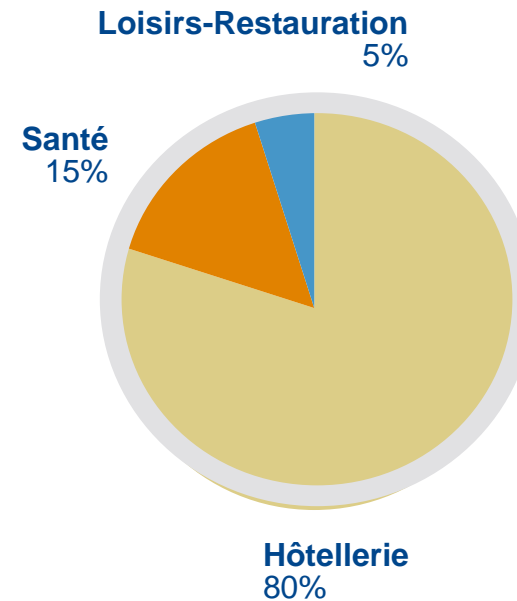
## Loyers annualisés : 136 M€

- Hôtellerie : 108 M€
- Santé : 21 M€
- Loisirs-Restaurant : 7 M€
  
- Variation à périmètre constant : +3,5%  
*par rapport au 31/12/2005*
- Loyers annualisés des acquisitions 2006 : 43M€
- Rendement moyen de 5,9%

## Taux d'occupation : 100%

Baux fermes de 12 ans sur l'ensemble du patrimoine avec des partenaires, leaders sur leur secteur

### Répartition du loyer annualisé par secteur au 31/12/06



# Un partenariat actif avec Accor



**Foncière des Murs : premier bailleur d'Accor en France, avec 19% du patrimoine exploité sous une enseigne Accor**

- Un patrimoine qui s'est fortement renforcé durant l'année 2006
  - 128 hôtels fin 2005
  - 196 fin 2006 (+7 845 chambres)
- Un partenariat gagnant-gagnant (loyers variables)
- Un marché hôtelier porteur et une croissance de CA du portefeuille de 4,5%
- Une relation long terme : baux de 12 ans, renouvelables 4 fois

**Volonté de poursuivre sur le long terme cette relation privilégiée avec Accor, en réalisant en partenariat des acquisitions d'hôtels neufs ou existants**



# Des acquisitions conjointes avec Korian



## Foncière des Murs : premier bailleur du groupe Korian en France, avec 32% des établissements exploités

- 4 acquisitions depuis la mise en place du partenariat en 2004
- Le groupe Korian est maintenant le 1<sup>er</sup> opérateur en France de la prise en charge de la dépendance
- 51 EHPAD (maisons de retraite médicalisées) et 4 cliniques en France
- Mise en place de baux d'une durée de 12 ans, triple net

**Volonté d'accompagner Korian dans sa stratégie patrimoniale, y compris à l'international, et de poursuivre les acquisitions en partenariat**



# Un nouveau partenariat avec Courtepaille



Foncière des Murs est devenu courant 2006  
le premier bailleur de Courtepaille avec 40% des  
restaurants de l'enseigne

- 69 restaurants en France en 2006  
(+ 2 établissements acquis en janvier 2007)
- Baux de 12 ans fermes
- Une forte perspective de développement pour  
Courtepaille : ouverture annoncée de 10 à 15  
restaurants par an

Accompagner Courtepaille  
dans son développement



## IV. Comptes au 31 décembre 2006



# Bilan consolidé simplifié

En M€

| <b>Actif</b>      | <b>Net 31/12/2006</b> | <b>Net 31/12/2005</b> | <b>Variation</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Immobilisations   | 2 188                 | 1 372                 | 816              |
| Actifs courants   | 55                    | 18                    | 37               |
| Trésorerie        | 33                    | 104                   | -71              |
| <b>ACTIF (M€)</b> | <b>2 276</b>          | <b>1 494</b>          | <b>782</b>       |

| <b>Passif</b>      | <b>Net 31/12/2006</b> | <b>Net 31/12/2005</b> | <b>Variation</b> |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Capitaux propres   | 964                   | 482                   | 482              |
| Emprunts           | 1 206                 | 904                   | 302              |
| Autres passifs     | 106                   | 108                   | -2               |
| <b>PASSIF (M€)</b> | <b>2 276</b>          | <b>1 494</b>          | <b>782</b>       |

# Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2006

## Des financements sécurisés

- Dette nette : **1 181 M€**
- Taux moyen facial : **5,3%**
- Maturité moyenne : **5,1 ans**
- Taux de couverture global : **au dessus de 100%**  
*dont ferme* **77%**

# Actif Net Réévalué

Un ANR droits inclus en forte croissance à 105,3 € / action

|                        | 31/12/06 | 31/12/05 | Variation | %    |
|------------------------|----------|----------|-----------|------|
| ANR consolidé (M€)     | 964      | 482      | 482       | 100% |
| ANR droits inclus (M€) | 1 095    | 564      | 531       | 94%  |
| ANR HD / action (€)    | 92,7     | 69,5     | 23,2      | 33%  |
| ANR DI / action (€)    | 105,3    | 81,4     | 23,9      | 29%  |

# Compte de résultat consolidé

| En M€   | 2006         | 2005         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Produits des activités ordinaires</b>        |              |              |
| Recettes locatives                              | 115,8        | 44,6         |
| Autres produits d'exploitation                  | 0,1          | 0,03         |
| <b>Total produits opérationnels courants</b>    | <b>115,9</b> | <b>44,6</b>  |
| <b>Total charges opérationnelles courantes</b>  | <b>6,6</b>   | <b>3,2</b>   |
| <b>Résultat opérationnel</b>                    | <b>109,3</b> | <b>41,4</b>  |
| Variation de juste valeur d'actifs de placement | 122,9        | 78,8         |
| Autres charges et produits non courants         | -0,5         | -0,7         |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>            | <b>231,7</b> | <b>119,4</b> |
| Résultat financier                              | -49,2        | -19,2        |
| <b>Résultat net part du groupe</b>              | <b>180,7</b> | <b>99,7</b>  |

# Cash flow courant et résultat par action

Une forte augmentation du Cash Flow de 27%

|                                    | 31/12/2006 |          | 31/12/2005 |          | Variation sur 1 an |          |
|------------------------------------|------------|----------|------------|----------|--------------------|----------|
|                                    | M€         | €/action | M€         | €/action | M€                 | €/action |
| <b>Cash-flow courant récurrent</b> | 59         | 7,56     | 22         | 5,95     | 168%               | 27%      |

Nombre moyen d'actions 2006 : 7 804 059

# Covenants et ratios prudentiels

|                            | 31/12/2006 | 31/12/2005 |
|----------------------------|------------|------------|
| <b>Ratio/résultat</b>      |            |            |
| <b>ICR</b>                 | 2,2        | 2,2        |
| <b>Ratios de structure</b> |            |            |
| <b>LTV</b>                 | 57%        | 60%        |

# Dividendes

Un dividende en augmentation de 67% à 4,50 € / action

|                        | 2006 | 2005 | Variation | %    |
|------------------------|------|------|-----------|------|
| Cash flow (M€)         | 59   | 22   | 37        | 168% |
| Dividende / action (€) | 4,50 | 2,70 | 1,80      | 67%  |

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Dividendes (M€)                   | 46,8     |
| Rendement net                     | 3,66 % * |
| Rendement moyen                   | 5,13 %   |
| Taux de distribution du cash flow | 80%      |

Date de l'Assemblée Générale : 24 avril 2007

Date de mise en paiement : à compter du 27 avril

\* Sur la base du cours au 18/04/07 de 122,9 €



## V. Perspectives 2007



# Perspectives 2007

## Accompagnement de nos grands locataires dans leur politique de développement

- Acquisition courant janvier d'un actif en partenariat avec Korian pour 16 M€
- Acquisition courant janvier de 2 actifs Courtepaille pour 4,5 M€

## Mise en place de nouveaux partenariats avec des opérateurs leaders positionnés sur des secteurs en développement

- Depuis le 19/04/2007 : nouveau partenariat avec Jardiland suite à l'externalisation des murs de 57 établissements pour 242 M€ actes en main
  - Signature concomitante de baux fermes de 12 ans renouvelables et d'un contrat de partenariat

# Perspectives 2007

## Elargissement du flottant

### Dynamisation de la vie boursière

- Passage en cotation continue
- Division du nominal de l'action par 4

## **VI. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**



# Résolutions de la compétence de l'AG Extraordinaire 2007

## Première Résolution

### *Division de la valeur nominale de l'action*

Division par quatre de la valeur nominale des actions, qui passera de seize euros à quatre euros par action. L'échange des actions sera effectué postérieurement au paiement du dividende.

## Deuxième Résolution

### *Modification corrélative de l'article 6 des statuts*

L'article 6 des statuts sera désormais rédigé comme suit : « **Article 6 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de 166 486 576 € , divisé en 41 621 644 actions de 4 € de nominal chacune, toutes de même rang et entièrement libérées. »

# Résolutions de la compétence de l'AG Extraordinaire 2007

## Troisième Résolution

### *Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société*

par émission, **avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un montant nominal qui ne pourra dépasser 250 000 000 € et émettre des valeurs mobilières représentatives de créances dans la limite d'un plafond de 1 milliard d'euros, délégation valable 26 mois

## Quatrième Résolution

### *Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société*

par émission, **avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 20 000 000 € de nominal qui s'imputeront sur le plafond de 250 000 000 € fixé par la troisième résolution et émettre des valeurs mobilières représentatives de créances dans la limite d'un plafond de 10 000 000 € qui s'imputeront sur le plafond de 1 milliard d'euros fixé par la troisième résolution, délégation valable pour une durée de 26 mois

# Résolutions de la compétence de l'AG Extraordinaire 2007

## Cinquième Résolution

*Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires*

## Sixième Résolution

*Autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise*

*Pour un montant maximal de 10 000 000 €, la décote offerte ne pouvant excéder 20 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 443-6 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans*

# Résolutions de la compétence de l'AG Extraordinaire 2007

## Septième Résolution

### *Modification de l'article 3 des statuts de la Société*

#### Article 3 - Objet

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

« *A titre principal :*

*l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés **notamment** au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement, »*

Le reste de l'Article 3 demeure inchangé

# Résolutions de la compétence de l'AG Extraordinaire 2007

## Huitième Résolution

### *Modification de l'article 11 des statuts de la Société*

*« A compter du 1er janvier 2007, le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à :*

*....*

*- plus 2,5% (HT) des loyers (HT et hors charges) facturés au titre des immeubles propriétés de la société*

*....*

*- plus 8 000€ par société contrôlée....et 15 000€ pour chaque société étrangère contrôlée...*

*....*

*En outre en cas de cession d'actifs ou de société contrôlées....le gérant aura droit à une rémunération égale à 1% du prix net vendeur avec un minimum de 15 000 € HT*

*....*

# Résolutions de la compétence de l'AG Extraordinaire 2007

## Neuvième Résolution

### *Modification de l'article 14 des statuts de la Société*

*«..... lorsque leur montant n'excèdera pas 50 000 000€, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance pourra intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des 3/5ème.*

*Le Conseil de Surveillance pourra dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le gérant à donner des garanties au nom de la société,... »*

# Résolutions de la compétence de l'AG Extraordinaire 2007

## Dixième Résolution

*Modification des articles 18 – Associé commandité et 19 – Assemblées Générales des statuts*

*Article 18*

« 1. L'unique associé commandité est:

*La société FdM Gestion.... »*

*Article 19*

***Assemblée Générale des Statuts***

# Résolutions de la compétence de l'AG Extraordinaire 2007

## Onzième Résolution

### *Modification des articles 8 et 9 des statuts*

*Pour tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du code général des impôts*

#### *Article 8*

*Obligation de s'inscrire au nominatif. A défaut plafonnement des droits de vote au 1/10ème des actions détenues*

#### *Article 9*

*Obligation de fournir un avis d'un cabinet d'avocat de réputation internationale attestant que l'actionnaire peut recevoir le dividende sans risque de prélèvement de la société*

*Obligation à défaut de verser à la société une somme compensant le prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, ou produits réputés distribués*

# Résolutions de la compétence de l'AG Extraordinaire 2007

## Douzième résolution

### *Insertion d'un article 9 ter des statuts*

*« Article 9 ter - Dividendes versés à certains actionnaires*

*Pour tout actionnaire tel que défini à la onzième résolution*

*A défaut de paiement par le dit actionnaire des sommes dues au titre de l'article 9 modifié conformément à la résolution précédente,*

*Obligation d'indemniser la société à hauteur desdites sommes dues*

*Possibilité donnée à la société de compenser les montants non versés sur toute somme que la société devrait ultérieurement à cet actionnaire.*

## **VII. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**



# Résolutions de la compétence de l'AG Ordinaire 2007

## Treizième Résolution

### *Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2006 - Quitus*

*Approbation des comptes sociaux faisant apparaître un bénéfice de 2 604 952,64 € et quitus donné au gérant.*

## Quatorzième Résolution

### *Approbation des comptes consolidés au 31 décembre 2006*

*Approbation des comptes consolidés faisant apparaître un résultat net de 180,7 millions d'euros et quitus donné au gérant.*

# Résolutions de la compétence de l'AG Ordinaire 2007

## Quinzième Résolution

*Affectation du résultat - Distribution de dividendes*

*Affectation du résultat:*

- 500 000€ de dividende précipitaire de l'associé commandité
- 2 081 082,20€ à la distribution de 0,20€ par action
- 50 233,59€ au report à nouveau

*Dividende global de 4,50 € par action*

*Mise en paiement le 26 avril*

## Seizième Résolution

*Rapport spécial des Commissaires aux Comptes relatif aux conventions de l'article L 225-86 du Code de Commerce*

*Approbation*

# Résolutions de la compétence de l'AG Ordinaire 2007

## Dix-septième Résolution

### *Programme de rachat d'actions*

*Autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital, étant précisé que le prix d'achat après division du nominal prévue à la première résolution ci-dessus ne devra pas être supérieur à 100 € par action, et le montant maximum des achats de titres ne devra pas excéder 400 000 000 €*

## Dix-huitième Résolution

### *Jetons de présence*

*L'assemblée générale fixe à 57 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloué au Conseil de Surveillance*

# Résolutions de la compétence de l'AG Ordinaire 2007

## *Dix-neuvième Résolution*

*Nomination du Groupe PIA en qualité de commissaire aux comptes titulaire*

## *Vingtième Résolution*

*Nomination de la société Conseil Expertises Commissariat en qualité de commissaire aux comptes suppléant*

## *Vingt et Unième Résolution*

*Pouvoirs*



# Assemblée Générale 24 avril 2007

