

**Des résultats en croissance  
390 M€ de cessions d'actifs sécurisés**

	<b>30 juin 2011</b>	<b>30 juin 2010</b>	<b>Variation (%)</b>
Revenus locatifs en M€	103,1	100,5	+2,5%
Résultat net récurrent EPRA en M€	61,5	51,7	+18,9%
Résultat net récurrent EPRA par action	1,09	1,04	+4,8%*
Résultat net part du groupe	158,5	24,5	+547%

\* augmentation du nombre moyen d'actions entre 2010 et 2011 suite à l'augmentation de capital intervenue au 2<sup>ème</sup> semestre 2010.

	<b>30 juin 2011</b>	<b>31 décembre 2010</b>	<b>Variation</b>
ANR EPRA par action	25,9	25,0	+3,9%
ANR Triple Net EPRA par action	23,0	21,6	+6,2%
LTV	50,1%	54,3%	-420 bps

## Une activité soutenue

### - Diversification des partenaires hôteliers de Foncière des Murs

Au 1<sup>er</sup> semestre 2011, Foncière des Murs a finalisé l'acquisition de 18 hôtels B&B en Allemagne, conformément au protocole d'acquisition signé en juillet 2010. Ces hôtels ont une valeur globale de 63 M€. Les loyers sont fixes et indexés.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011, Foncière des Murs a également réalisé l'opération d'acquisition d'un portefeuille de 32 hôtels Campanile, en France, auprès du groupe Louvre Hôtels, en loyers variables sur chiffre d'affaires. La transaction s'élève à un montant total de 170,4 millions d'euros (travaux inclus) et est portée à 80,1% par Predica et Pacifica et à 19,9% par Foncière des Murs.

Ces opérations présentent un rendement moyen supérieur à 7%.

### - 390 M€ de cessions et promesses signées

Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2011, Foncière des Murs a décidé d'accélérer son programme de cessions, afin d'optimiser sa structure financière et de réduire son exposition aux loyers variables :

- en cédant 11 actifs (dont 9 hôtels) au cours du premier semestre 2011, pour un prix net vendeur de 86 M€, générant une marge de 3,8% par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2010 ;

- en signant des protocoles portant sur la cession d'actifs unitaires et de portefeuilles, pour un total de 303.5 M€, avec une marge globale de 3,8%.

Les cessions et accords de cessions d'actifs unitaires ont été réalisés au profit d'investisseurs privés, mais également au profit de franchisés et d'exploitants.

Deux portefeuilles d'hôtels exploités par Accor ont fait l'objet d'accords de cessions. Les cessions définitives interviendront au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2011.

Le premier portefeuille, constitué de 10 actifs français pour une valeur globale de 142 M€ HD, sera cédé à hauteur de 80,1% à des filiales de Crédit Agricole Assurances et à hauteur de 19,9 % à Foncière des Murs, cette dernière conservant l'asset management de ces actifs.

Le second portefeuille est constitué de 6 actifs (4 en France et 2 en Belgique), pour une valeur totale de 132,9 M€ HD. Le tour de table est constitué d'institutionnels français.

Une fois ces cessions réalisées, la valeur du portefeuille de Foncière des Murs présentera 52% de loyers variables, proche de l'objectif de 50%.

## Poursuite de la croissance des résultats

### - Un résultat net récurrent EPRA de 61,5 M€, en hausse de 18,9%

A périmètre constant, la croissance des revenus locatifs de Foncière des Murs est de 3,3% et intègre une hausse de 5,3% des revenus hôteliers sur le 1<sup>er</sup> semestre.

Le résultat net récurrent EPRA de **61,5 M€**, contre 51,7 M€ au 30 juin 2010, affiche une progression de 18,9%. Rapporté au nombre moyen d'actions sur le semestre, le résultat net récurrent EPRA atteint **1,09 €** au 30 juin 2011, contre 1,04 € au 30 juin 2010, soit une progression de 4,8%.

- **Un ANR de 1 463,9 M€, en progression de + 3,9%** :

Au 30 juin 2011, le patrimoine détenu à 100% par Foncière des Murs est valorisé **3 180 M€** hors droits, en hausse de 1,8% par rapport au 31 décembre 2010, soit + 2,5% à périmètre constant. Ce patrimoine présente un taux de rendement de 6,4% HD.

Cette augmentation s'explique principalement par :

- la poursuite de la croissance du chiffre d'affaires de l'activité hôtelière sur le 1<sup>er</sup> semestre 2011 et les cessions réalisées ;
- l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels B&B en Allemagne, valorisé 63 M€ HD.

L'ANR EPRA s'établit à **1 463,9 M€** soit **25,9 €/action**, contre 1 409,4M€ soit 25,0 €/action au 31 décembre 2010, en progression de 3,9%.

L'ANR Triple Net EPRA s'établit à **1 297,4 M€** soit **23,0 €/action**, contre 1 221,5 M€ soit 21,6 €/action au 31 décembre 2010, en progression de 6,2%.

- **Une LTV de 50,1%, en très forte baisse**

La structure financière de Foncière des Murs s'est nettement renforcée, traduisant l'impact des augmentations de valeur et des cessions réalisées. Après intégration des promesses, la dette nette représente **50,1%** de la valeur des actifs, contre 54,3% au 31 décembre 2010.

Le coût moyen de la dette est également en baisse, à 4,22% contre 4,43% au 31 décembre 2010.

Le ratio d'ICR s'établit à **2,65** au 30 juin 2011 contre 2,31 au 31 décembre 2010.

## **Confirmation des objectifs 2011**

Foncière des Murs a pour objectifs de finaliser ses cessions sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2011, de poursuivre l'optimisation de sa structure financière et entend profiter des opportunités de développement.

Par ailleurs, Foncière des Murs continuera à accompagner ses locataires dans leurs projets de développement et d'extensions de leurs actifs.

Foncière des Murs anticipe une augmentation sensible 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. Au 30 juin 2011, le patrimoine de la société est valorisé à 3,2 milliards d'euros. La durée moyenne des baux est de 8,5 ans et le taux d'occupation est de 100% avec des locataires de 1<sup>er</sup> rang. 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 une société en commandite par actions, dirigée par Dominique Ozanne.

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

### **Contact:**

#### **Foncière des Murs**

Cécile Boyer – Secrétaire Général

Tél. : 01 58 97 54 47

[cecile.boyer@fdr.fr](mailto:cecile.boyer@fdr.fr)

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