

## Un fort désendettement lié aux cessions : LTV à 48,4% Progression des loyers et des valeurs

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	Variation (%)
Revenus locatifs en M€	203,6	203,5	+3,4% à périmètre constant
Résultat net récurrent EPRA en M€	120,8	107,2	+12.6%
Résultat net récurrent EPRA par action	2,14 €	2,10 €	+1.9%*
Résultat net part du groupe	141,3	260,7	ns

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

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	Variation
Valeur du patrimoine	2 949	3 124	+3,8% à périmètre constant
ANR EPRA	1 523,2	1 409,4	+8,1%
ANR EPRA par action	27,0	25,0	+8,1%
LTV	48,4%	54,3%	-590 bps

### Un asset management très dynamique

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, affiche sur l'ensemble de ses secteurs des performances locatives et des valeurs d'expertise solides malgré le contexte économique, démontrant ainsi la pertinence de son positionnement.

#### **- Loyers en progression de 3,4% à périmètre constant**

La croissance des loyers à périmètre constant est due aux éléments suivants :

- Bonnes performances de nos locataires : loyers variables (+4,3% à périmètre constant sur Accor), adaptation continue des enseignes au marché
- Indexation de 2,25 % en 2011 des loyers fixes santé et commerces d'exploitation
- Maintien d'un taux d'occupation à 100%

## **- 422 M€ de cessions et promesses signées**

En 2011, Foncière des Murs a décidé de mettre en place un programme de cessions, avec le double objectif de rotation du portefeuille et de désendettement:

- en cédant 30 actifs, pour un prix net vendeur de 359 M€,
  - en signant des protocoles portant sur la cession de 12 actifs, pour un total de 63 M€,
- avec une marge globale (cessions et accords de cessions) de +3,7% par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2010.

Les cessions et accords de cessions d'actifs ont été réalisés à parts égales au profit d'investisseurs institutionnels, d'investisseurs privés et d'exploitants opérateurs.

## **- Nouveaux partenariats avec des groupes hôteliers**

En 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 67 M€. Les loyers sont fixes et indexés.

En 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, les loyers des hôtels du portefeuille sont des loyers variables calculés 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 net moyen supérieur à 7%.

## **Un désendettement (-14%) permettant un abaissement de la LTV à 48,4%**

La structure financière de Foncière des Murs s'est nettement renforcée, traduisant l'impact des cessions réalisées et des augmentations de valeur. En prenant en compte cessions et accords de cession, la dette nette représente **48,4%** de la valeur des actifs, contre 54,3% au 31 décembre 2010.

Le coût moyen de la dette est également en baisse, à 4,39% contre 4,43% au 31 décembre 2010. Le ratio d'ICR s'établit à **2,58** au 31 décembre 2011, contre 2,31 au 31 décembre 2010.

## **Poursuite de la croissance des résultats**

### **- Un résultat net récurrent EPRA de 120,8 M€, en hausse de 12,6%**

Le résultat net récurrent EPRA de **120,8 M€**, contre 107,2 M€ au 31 décembre 2010, affiche une progression de 12,6%. Rapporté au nombre moyen d'actions sur l'année, le résultat net récurrent EPRA atteint **2,14 €** au 31 décembre 2011, contre 2,10 € au 31 décembre 2010, soit une progression de 1,9%.

### **- Un ANR de 1 523 M€, en progression de 8,1% :**

Au 31 décembre 2011, le patrimoine détenu à 100% par Foncière des Murs est valorisé **2 949 M€** hors droits contre 3 124 M€ au 31 décembre 2010. Cette évolution reflète l'impact du programme de cessions.

A périmètre constant, le patrimoine a progressé de 3,8% par rapport au 31 décembre 2010. Ce patrimoine présente un taux de rendement moyen de 6,3% HD.

L'ANR EPRA s'établit à **1 523,2 M€** soit **27 €/action**, contre 1 409,4M€, soit 25,0 €/action au 31 décembre 2010, en progression de 8,1%. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à **1 278 M€**, soit **22,6 €/action**, contre 1 221,5 M€, soit 21,6 €/action au 31 décembre 2010, en progression de 4,6%.

**- Un dividende en progression de 3,4%, à 1,50 €/action**

Au titre de l'exercice 2011, il sera proposé à l'Assemblée Générale le versement d'un dividende de 1,50 €/action, soit un dividende global de 84,6 M€ en hausse de 3,4% par rapport au dividende 2010, qui atteignait 81,8 M€, soit 1,45 €/action.

Le montant global du dividende proposé représente 70% du résultat net récurrent.

## **Perspectives 2012**

Foncière des Murs a pour objectif de poursuivre l'optimisation de sa structure financière, tout en continuant à profiter des opportunités de développement dans le secteur des Murs d'Exploitation.

### **A propos de Foncière des Murs**

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation. Au 31 décembre 2011, le patrimoine de la société est de 2,9 milliards d'euros. La durée moyenne des baux est de 8 ans et le taux d'occupation est de 100% avec des locataires de 1<sup>er</sup> rang.

Partenaire immobilier des grands acteurs des murs d'exploitation, Foncière des Murs est dirigée par Dominique Ozanne, Directeur Général et Membre du Comité de Direction de Foncière des Régions.

### **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)