

## **Foncière des Murs : résultats semestriels 2014**

---

### **Principaux faits marquants de la période**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014, Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, a poursuivi sa politique de développement et d'asset management.

En juin 2014, la société a acquis l'hôtel NH Amsterdam Centre pour un montant total de 52,4 M€ (droits et frais inclus). Cet hôtel 4 étoiles, situé dans le centre d'Amsterdam, est loué au Groupe NH Hoteles dans le cadre d'un bail à loyer fixe indexé de 20 ans fermes, triple net.

Foncière des Murs a également accompagné son partenaire, le Groupe B&B Hôtels, en signant, en mars 2014, une VEFA pour le développement d'un hôtel B&B en région parisienne, à Romainville, pour environ 6 M€ et a livré l'hôtel B&B Porte des Lilas (26 M€) fin juin 2014. Ces deux hôtels sont assortis de baux de 12 ans fermes à loyer triple net, fixe et indexé.

En parallèle, depuis début 2014, 17 actifs ont été cédés pour une valeur de 135 M€. Par ailleurs, des accords de cessions, portant sur 4 actifs pour un montant total de 13,9 M€, ont été signés.

Ces transactions, réalisées en ligne avec les valeurs d'expertise 2013, ont concerné :

- 7 hôtels Accor cédés à des franchisés et des investisseurs privés pour un total de 47,9 M€ ;
- les 4 dernières cliniques du portefeuille pour un montant total de 53,7 M€ ;
- 9 maisons de retraite pour un total de 42,5 M€ ;
- 2 actifs de commerce pour 4,8 M€.

Par ailleurs, Foncière des Murs a signé, en mai 2014, un crédit bancaire de 208 M€, d'une maturité de 5 ans. Ce financement est adossé à un portefeuille d'actifs diversifiés, majoritairement dans l'hôtellerie et les commerces d'exploitation, finalisant ainsi le refinancement de ses dettes à échéance 2014 et portant la maturité moyenne de la dette à 5,9 ans.

La LTV à fin juin 2014 s'établit à 42,8%, tandis que le coût de la dette ressort à 3,8% et l'ICR à 3,22.

A fin juin 2014, la durée résiduelle ferme des baux reste très élevée à 7,3 années, tandis que le taux d'occupation demeure de 100% sur le portefeuille.

## Loyers à fin juin 2014 : 87,6 M€

(M€)	Loyers S1 2013	Loyers S1 2013 en PdG	Loyers S1 2014	Loyers S1 2014 en PdG	Var. (%)	Var. (%) en PdG	Var. (%) à périmètre constant
Hôtellerie	70,7	62,4	69,0	60,6	-2,5%	-3,0%	-1,1%
Santé	11,3	11,3	8,7	8,7	-22,6%	-22,6%	1,4%
Commerces d'exploitation	19,5	19,5	18,3	18,3	-6,1%	-6,1%	-2,3%
<b>Total</b>	<b>101,6</b>	<b>93,3</b>	<b>96,0</b>	<b>87,6</b>	<b>-5,4%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-1,1%</b>

Les loyers s'établissent à 87,6 M€ en part du groupe à fin juin 2014, en baisse de 6% par rapport à fin juin 2013. Cette évolution s'explique principalement par l'impact des cessions intervenues en 2013 et 2014 (-4,6 M€). Par ailleurs, l'évolution de -1,1% à périmètre constant (-1,1 M€) est consécutive à la baisse du chiffre d'affaires Accor en France sur le 1<sup>er</sup> semestre (-2,2%), principalement liée à la hausse de 3 points de la TVA, et aux renégociations de loyers en contrepartie de nouveaux baux de 12 ans sur le patrimoine Jardiland.

### Un résultat net récurrent EPRA de 57,9 M€, soit 0,90 € par action

Le résultat net récurrent EPRA de 57,9 M€, contre 64,1 M€ au 30 juin 2013, affiche une baisse de 9,7%. Cette diminution traduit les effets combinés des cessions réalisées en 2013 et 2014 et de la baisse des loyers de -1,1% à périmètre constant. Par action, le résultat net récurrent EPRA atteint 0,90 € à fin juin 2014, contre 1 € à fin juin 2013.

Le résultat net part du groupe ressort quant à lui, à 24,1 M€, contre 109,1 M€ à fin juin 2013, conséquence de la variation négative de la juste valeur des instruments financiers.

### Un ANR EPRA de 1 627,7 M€, soit 25,3 €/action

A fin juin 2014, la valeur du patrimoine immobilier part du groupe atteint 2 913 M€, contre 2 966 M€ au 31 décembre 2013. A périmètre constant, elle progresse de 0,7% sur 6 mois et présente un rendement moyen de 6,3%.

L'ANR EPRA est en baisse de 3,3% à 1 627,7 M€ (soit 25,3 €/action), sous l'effet de la distribution de dividendes intervenue en avril 2014. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 1 412,1 M€ (soit 22 €/action), contre 1 499,1 M€ (soit 23,3 €/action) fin 2013, suite à la variation négative des instruments financiers.

### Perspectives 2014

La politique immobilière vise à privilégier les investissements dans le secteur de l'Hôtellerie et à poursuivre l'accompagnement des locataires dans leur développement, renforçant ainsi les partenariats en place.

## CONTACTS

### Relations presse

Géraldine Lemoine

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00

[geraldine.lemoine@fdr.fr](mailto:geraldine.lemoine@fdr.fr)

### Relations investisseurs

Paul Arkwright

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85

[paul.arkwright@fdr.fr](mailto:paul.arkwright@fdr.fr)

### 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. Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), partenaire immobilier des grands acteurs des murs d'exploitation, Foncière des Murs détient un patrimoine d'une valeur de 3 Md€.

[www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)

### Foncière des Régions, foncière partenaire

Acteur de référence de l'immobilier tertiaire, Foncière des Régions a construit son développement et son patrimoine autour d'une valeur clé et caractéristique, celle du partenariat. Avec un patrimoine total de 16 Md€ (10 Md€ en part du groupe) situé sur les marchés porteurs que sont la France, l'Allemagne et l'Italie, Foncière des Régions est aujourd'hui le partenaire reconnu des entreprises et territoires, qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain.

Foncière des Régions est engagée principalement aux côtés des Grands Comptes (Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, Orange, EDF, IBM, Eiffage...) sur le marché des Bureaux. Le groupe déploie également son activité, de façon pionnière et pertinente, sur deux autres secteurs porteurs que sont le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie.

[www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)