



## Foncière des Murs poursuit son développement, abaisse le coût de sa dette et prévoit d'élargir son flottant par augmentation de capital

23 mai 2007

Après avoir signé un protocole d'accord avec Jardiland portant sur l'acquisition des murs de jardineries pour un montant total de 242 M€, Foncière des Murs poursuit son développement en s'engageant dans l'acquisition d'actifs exploités par Générale de Santé, le Club Méditerranée et Quick pour un montant total d'environ 410 M€. Après réalisation de ces opérations, le patrimoine de Foncière des Murs ressortirait à 2,8 Mds €.

Afin de financer ces opérations et en vue d'élargir son flottant, Foncière des Murs envisage de procéder à une augmentation de capital d'environ 200 M€ en complément des lignes de financement récemment renégociées qui permettent à la société d'abaisser le coût de sa dette et d'accroître ses capacités de financement.

L'ensemble de ces opérations de croissance et de refinancement aura un impact positif sur le cash flow de la société dès 2007 et devrait permettre une augmentation régulière du dividende par action sur les prochains exercices.

### Développement et diversification du patrimoine

Depuis l'annonce, le 24 avril dernier, de la signature d'un protocole d'accord sur l'acquisition pour 242 M€ droits inclus des murs de 57 jardineries exploitées par le groupe **Jardiland**, Foncière des Murs a engagé de nouvelles acquisitions :

- Dans le secteur de la santé, Foncière des Murs a signé un protocole d'accord portant sur l'acquisition de sociétés propriétaires des murs de 4 cliniques exploitées par **Générale de Santé**, valorisées à 53 M€. Trois cliniques sont situées dans Paris intra muros, la quatrième à Boulogne Billancourt.
- Dans le secteur des loisirs, Foncière des Murs a signé l'acquisition des murs du village **Club Med de Da Balaia**, situé en bord de mer dans la région de l'Algarve au Portugal. Ce village, composé de 3 hôtels, offre une capacité de 392 chambres sur un site de 13,3 hectares. Il fera l'objet d'un programme de rénovation de 5 M€ financé par Foncière des Murs qui s'inscrit dans la politique de montée en gamme du Groupe Club Méditerranée.  
Cette acquisition, d'un montant de 42 M€ droits inclus et hors travaux, s'accompagne de la signature d'un bail d'une durée ferme de 15 ans, renouvelable 1 fois pour une durée identique dont 8 ans fermes.

*Ce document ne doit pas être publié, distribué ou diffusé aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon*

- Dans le secteur de la restauration, Foncière des Murs est entrée en négociation exclusive avec le groupe **Quick** en vue d'acquérir les murs de 102 restaurants répartis sur l'ensemble du territoire national pour un montant de 316 M€ droits inclus. Cette acquisition donnerait lieu à la signature de baux d'une durée ferme de 12 ans, renouvelables 3 fois par période de 9 ans, et d'un accord de partenariat en vue d'accompagner Quick dans son développement.

L'ensemble de ces acquisitions (y compris Jardiland) représenterait un montant total d'investissement droits inclus de plus de 650 M€, faisant ressortir un taux de rendement net moyen d'environ 6%.

Foncière des Murs confirme ainsi son dynamisme et sa capacité à se développer conformément à sa stratégie en nouant de nouveaux partenariats.

## **Renégociation de la dette**

La société vient de signer la prise ferme de nouvelles lignes de financement permettant la levée par anticipation des options d'achat des contrats de crédit-bail hôtelier dont elle est bénéficiaire et le financement d'acquisitions.

L'ensemble de ces lignes de financement s'élève à 1 310 M€, 1 150 M€ remboursable in fine à maturité de 7 ans dont environ 815 M€ consacrés à la levée d'option de crédit-bail, et 160 M€ en court terme renouvelable destinés au préfinancement d'acquisitions. Au total près de 500 M€ sont ainsi disponibles pour financer de nouveaux développements.

Le financement des levées d'option de crédit-bail permettra d'abaisser le coût moyen de la dette de la société, ce qui aura un effet positif sur le cash-flow dès 2007.

## **Projet d'augmentation de capital et d'élargissement du flottant**

Par ailleurs, afin de compléter le financement de ces dernières opérations et de préserver sa marge de manœuvre en terme de croissance, la société envisage de réaliser prochainement une augmentation de capital en numéraire de l'ordre de 200 M€, sous réserve des conditions de marché. Cette opération permettra d'élargir le flottant de la société et d'améliorer la liquidité du titre.

En vue d'accroître cette liquidité, Foncière des Murs a d'ores et déjà divisé par 4 le nominal de son action et passé la cotation du titre en continu

Foncière des Murs SCA, filiale du Groupe Foncière des Régions, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) spécialisée notamment dans la détention de murs d'exploitation dans les secteurs de l'hébergement, de la santé et des loisirs / restauration. 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.

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

### **Contacts :**

Relations analystes et investisseurs : M. Dominique Ozanne, Secrétaire général Foncière des Murs  
(+33)1 58 97 54 20 - [dominique.ozanne@gfr.fr](mailto:dominique.ozanne@gfr.fr)  
Foncière des Murs 28, rue Dumont d'Urville 75016 Paris

Relations presse : Benjamin Perret, Euro RSCG C&O  
(+33)1 58 47 95 39 – [benjamin.perret@eurorscg.fr](mailto:benjamin.perret@eurorscg.fr)

*Ce document ne doit pas être publié, distribué ou diffusé aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon*

La diffusion, la publication ou la distribution de ce document dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. En conséquence, les personnes physiquement présentes dans ces pays et dans lesquels ce document est diffusé, publié ou distribué doivent s'informer et se conformer à ces lois et règlements.

Ce document ne constitue pas et ne fait pas partie d'une offre ou une invitation de vente ou d'émission, ni une sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de valeurs mobilières aux Etats-Unis d'Amérique ou tout autre pays où une telle offre ou invitation constituerait une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les valeurs mobilières mentionnées dans le présent document n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrées au titre du United States Securities Act de 1933, tel que modifié (le « Securities Act »), ou de toute autre loi sur les valeurs mobilières d'un Etat des Etats-Unis d'Amérique et ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique, sauf dans le cadre d'une exemption à l'obligation d'enregistrement ou d'une transaction qui ne pas serait soumise à l'obligation d'enregistrement prévue par le Securities Act et de toute loi sur les valeurs mobilières d'un Etat des Etats-Unis d'Amérique qui serait applicable.

Ce document peut être distribué au Royaume-Uni uniquement, et est destiné uniquement, aux personnes qui (1) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements visées à l'Article 19(5) du Financial Services and Markets Act (2000) Order 2005 (l' "Ordre") ou (2) sont des personnes visées par l'Article 49(2) (high net worth companies...) de l'Ordre (ces personnes étant ensemble désignées comme les "personnes habilitées"). Ce document est uniquement destiné aux personnes habilitées et ne doit pas être utilisé ou invoqué par des personnes qui ne seraient pas habilitées. Tout investissement ou toute activité d'investissement en relation avec ce document sont réservés aux personnes habilitées et ne peuvent être réalisés que par les personnes habilitées. Ce document ne doit pas être distribué, publié ou reproduit (en tout ou partie) ou révélé à toute autre personne que des personnes habilitées.

Aucune copie de ce document n'est et ne doit être publiée, distribuée ou diffusée aux Etats-Unis d'Amérique, au Japon, en Australie ou au Canada.