

PUBLICATIONS PÉRIODIQUES**SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES
(CHIFFRES D'AFFAIRES ET SITUATIONS
TRIMESTRIELLES)****FONCIÈRE DES MURS**

S.C.A. au capital de 199 783 888 €
Siège Social : 30 Avenue Kléber – 75116 PARIS
955 515 895 R.C.S. PARIS

CHIFFRE D'AFFAIRES DU 3EME TRIMESTRE 2007**I – CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE (en K€)****I – 1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS**

Les faits significatifs intervenus entre le 30 juin 2007 et le 30 septembre 2007 concernent :

- le refinancement de la dette de crédit-bail des actifs Accor au 30 juin
- l'acquisition de 55 jardineriers Jardiland début juillet
- l'acquisition de 4 cliniques Générale de Santé en juillet
- la création de Beni Stabili Hotel en juillet
- l'acquisition de 92 restaurants Quick fin septembre
- l'acquisition de 3 villages de vacances en Belgique auprès de Pierre et Vacances fin septembre
- le nouveau financement de 500 M€ signé fin septembre

A. REFINANCEMENT DE LA DETTE DE CREDIT BAIL DES ACTIFS ACCOR

Au 30 juin 2007, Foncière des Murs et sa filiale Foncière Otello ont levé de manière anticipée les options de crédit bail des actifs en crédit-bail des portefeuilles Accor 1 & 2 (sauf pour 2 actifs conservés en crédit bail) pour un montant de 757 M€ frais et droits compris. A cette date, une dette équivalente a été constatée vis-à-vis des crédits-bailleurs, dont le règlement est intervenu le 3 juillet 2007 par tirage effectué sur une ligne de crédit d'un montant total de 1 175 M€.

Cette ligne, négociée dans le courant du mois de Juin 2007, d'une durée de 7 ans, est remboursable en totalité in fine et a une marge évolutive : entre 0,45% et 0,625% suivant le niveau de LTV consolidé.

Outre le refinancement des actifs en crédit Bail, cette ligne a servi à financer l'acquisition du portefeuille Jardiland soit 242 M€, et de nouvelles acquisitions à venir pour le solde soit environ 176 M€.

B. ACQUISITION DE 55 JARDINERIES DU GROUPE JARDILAND

Début juillet, Foncière des Murs a racheté les murs de 55 jardineriers (sur les 57 jardineriers initialement sous protocole) du groupe Jardiland réparties sur l'ensemble du territoire français, pour un montant global de 239 M€ droits inclus. Ces acquisitions d'actifs ont été réalisées sous le régime SIIC 3, avec un bail commercial de 12 ans fermes renouvelable 3 fois par périodes de 9 ans (dont 6 ans fermes pour le 1er renouvellement). Elles généreront un loyer de 15 M€ par an indexé sur l'IRL à partir de janvier 2009, faisant ressortir un taux de rendement de 6,2%.

Par ailleurs, Foncière des Murs et Jardiland ont conclu un partenariat relatif aux futures opérations de développement.

Le financement de cette opération est assuré par tirage sur la ligne de crédit de 1 175 M€ évoquée ci-dessus au paragraphe A.

C. ACQUISITION DE 4 CLINIQUES EXPLOITEES PAR LE GROUPE GENERALE DE SANTE

Courant juillet, Foncière des Murs a fait l'acquisition, via le rachat des sociétés détentrices, de 4 cliniques dont 3 situées à Paris et 1 à Boulogne Billancourt pour une valeur d'actif de 53 M€ droits inclus. Ces cliniques sont exploitées par le groupe Générale de Santé, et Foncière des Murs a repris les baux actuellement en place (Baux 3/6/9, indexés). Celles-ci généreront un loyer annuel immédiat de 2,4 M€ indexé sur l'IRL, faisant ressortir un taux de rendement moyen sur 5 ans de 5,9 %.

Le financement de cette opération est assuré par tirage sur la ligne de crédit de 500 M€ évoquée ci-dessous au paragraphe G.

D. CREATION DE LA SOCIETE BENI STABILI HOTEL

Une nouvelle société dédiée à de futurs investissements en Italie a été créée en juillet : Beni Stabili Hôtel. Cette holding luxembourgeoise est détenue à 80% par Foncière des Murs et à 20% par Beni Stabili.

E. ACQUISITION DE 92 RESTAURANTS DU GROUPE QUICK

Foncière des murs a signé le 27 septembre l'acquisition de 92 restaurants Quick repartis sur l'ensemble du territoire français, pour un montant de 287 M€. Au cours du 4^{ème} trimestre de l'année 2007, 7 autres restaurants seront acquis pour un montant de 20 M€. Dans les 18 prochains mois, 2 autres restaurants seront acquis pour un montant de 5,7 M€. Au total, cette opération représente 101 restaurants (contre les 102 initialement sous protocole) et un investissement de 313 M€ droits inclus et a été financée par tirage sur la ligne de crédit de 500 M€ évoquée ci-dessous au paragraphe G.

Cette opération s'effectuera sous forme d'acquisition d'actifs ou de contrats de crédit-bail sous le régime SIIC 3. Le bail, d'une durée de 12 ans fermes, est renouvelable 3 fois pour une durée de 9 ans (dont 6 ans fermes s'agissant du seul premier renouvellement) et prévoit un loyer triple net, fixe, indexé sur l'IRL. Les 92 actifs acquis le 27 septembre génèrent un loyer de 16 M€ par an, les 7 actifs qui le seront au cours de 4^{ème} trimestre, 1 M€, et les 2 derniers un loyer de 0,3 M€. Cette opération fait ressortir un taux de rendement de 5,7%.

Par ailleurs, Foncière des Murs s'engage à accompagner Quick dans son développement à hauteur de 10 M€ par an pendant 3 ans.

F. ACQUISITION DE 3 VILLAGES DE VACANCES SUNPARKS EN BELGIQUE

Foncière des Murs a signé le 27 septembre l'acquisition de 3 villages Sunparks en Belgique comprenant environ 1 100 cottages pour un montant de 132 M€ droit inclus, dont 16 M€ au titre de travaux d'amélioration à réaliser dans les 2 ans à venir.

L'acquisition d'un 4ème village, le site de Kempense Meren, devrait être réalisée avant le 31 mars 2008 pour un montant de 45 M€ droit inclus dont 4 M€ de travaux.

Les baux sur ces actifs sont d'une durée de 15 ans, deux fois renouvelables pour des périodes de 10 ans. Le loyer global annuel, triple net et indexé, s'élèvera à 11 M€, faisant ressortir un taux de rendement de 6,2%.

Le financement de cette opération est assuré par tirage sur la ligne de crédit de 1 175 M€ évoquée ci-dessus au paragraphe A.

G. NOUVEAU FINANCEMENT DE 500 M€

Au 27 septembre 2007, Foncière des murs a signé un financement de 500 M€. Ce financement sert à l'acquisition des restaurants Quick pour 313 M€, au refinancement des contrats de crédit-baux des EPHAD Korian pour 124 M€ et des cliniques Générale de Santé pour 53 M€.

Cette ligne d'une durée de 7 ans, est remboursable en totalité in fine pour 356,8 M€ et amortissable à hauteur de 5 % par an pendant 7 ans puis remboursable in fine pour le solde pour 143,2 M€. Ce financement fait l'objet d'une marge évolutive : entre 0,55% et 0,725% suivant le niveau de LTV consolidé.

I – 2 ANALYSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE

Période	2007					2006				
	Hôtellerie	Restaurants	Santé	Loisirs	Total	Hôtellerie	Restaurants	Santé	Loisirs	Total
Premier trimestre	27 311	1 872	5 764		34 947	17 956		5 345		23 301
Dont périmètre constant	19 495		5 302		24 797	17 956		5 336		23 292
Dont acquisitions postérieures au 1er trimestre 2006	7 816	1 872	462		10 150			9		9
Deuxième trimestre	27 002	1 894	5 825	292	35 013	20 209		4 900		25 109
Dont périmètre constant	18 116		5 607		23 723	17 738		4 855		22 593
Dont acquisitions postérieures au 1er trimestre 2006	8 886	1 894	218	292	11 290	2 471		45		2 516
Troisième trimestre	27 113	2 077	6 491	3 773	39 454	25 734		5 187		30 921
Dont périmètre constant	18 430		5 539		23 969	15 353		5 142		20 495
Dont acquisitions postérieures au 1er trimestre 2006	8 683	2 077	952	3 773	15 485	10 381		45		10 426
TOTAL	81 426	5 843	18 080	4 065	109 414	63 899	0	15 432	0	79 331

L'évolution du chiffre d'affaires consolidé de 79 331 K€ au 30 septembre 2006 à 109 414 K€ au 30 septembre 2007 s'explique notamment par les acquisitions suivantes :

- des murs des hôtels du Groupe ACCOR au 31 mai 2006 (67 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie) : les loyers sont pris sur une année pleine à fin septembre 2007 (contre 4 mois à fin septembre 2006, impact 13,9 M€) ;
- des murs de 71 restaurants COURTEPAILLE, dont 69 restaurants au 4^{ème} trimestre 2006 et 2 restaurants au 1^{er} trimestre 2007 (impact : 5,7 M€) ;
- des murs d'un village de vacances Club Méditerranée à Da Balaia au Portugal en mai 2007 (impact : 1 M€) ;
- des murs de 55 jardineries du Groupe JARDILAND en juillet et août 2007 (impact : 3 M€).

II – CHIFFRE D'AFFAIRES SOCIAL COMPARE (en K€)

Période	2007						2006					
	Hôtellerie	Restaurants	Santé	Loisirs	Prestations de services	Total	Hôtellerie	Restaurants	Santé	Loisirs	Prestations de services	Total
Premier trimestre	17 660	1 871	3 128		210	22 869	10 574		2 735		200	13 509
Deuxième trimestre	18 029	2 028	3 429		369	23 855	12 385		2 756		175	15 316
Troisième trimestre	17 766	2 144	3 321	3 042	447	26 719	17 500		2 735		289	20 524
TOTAL	53 455	6 043	9 878	3 042	1 026	73 443	40 459	0	8 226	0	664	49 349

Le chiffre d'affaires distingue les prestations de service effectuées au profit des filiales propriétaires et les recettes locatives des hôtels, des restaurants, des résidences pour personnes âgées et des jardineries (loyers et diverses refacturations de taxes prévues par les baux) perçues directement par la société.

0716995