

F O N C I E R E  

---

**MASSENA**

Paris, le 27 août 2008

---

## Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2008

En k€	30 juin 2008	30 juin 2007
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>19 855</b>	<b>4 468</b>
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>15 600</b>	<b>3 480</b>
<b>Résultat net</b>	<b>10 280</b>	<b>1 070</b>
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>14 886</b>	<b>2 354</b>
<b>ANR / action :</b>	<b>14,76 €</b>	<b>12,87 €</b>
<b>ANR dilué* / action :</b>	<b>13,88 €</b>	<b>12,10 €</b>

\* Après conversion des droits des commandités

### Une nouvelle dimension, une forte progression des résultats

Au 30 juin 2008, Foncière Masséna affiche des résultats en forte progression par rapport au premier semestre 2007. L'augmentation s'explique notamment par l'apport important d'actifs immobiliers réalisé par le Groupe des Assurances du Crédit Mutuel au profit de Foncière Masséna le 30 juin 2007. Foncière Masséna gérait au 30 juin 2008 un patrimoine immobilier diversifié d'une surface totale de l'ordre de 230 000 m<sup>2</sup>, à comparer à 90 000 m<sup>2</sup> un an auparavant.

Ainsi, pour le 1<sup>er</sup> semestre, Foncière Masséna affiche un chiffre d'affaires en forte croissance à 19,9 M€ d'euros contre 4,5 M€ au premier semestre de l'exercice 2007. Les loyers perçus au 1<sup>er</sup> semestre 2008 sont issus à hauteur de 40% des immeubles de bureaux, 37% des immeubles d'habitation et 23% des immeubles de commerces.

L'excédent brut d'exploitation de Foncière Masséna s'élève à 15,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2008, en progression de 348% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Les dotations nettes aux amortissements et provisions ont représenté une charge de 4,6 M€. Compte tenu d'un résultat financier de - 0,8 M€, contre - 1,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2007, le résultat courant avant impôt se monte à 10,3 M€ au 30 juin 2008. Au final, le résultat net de Foncière Masséna ressort en très forte progression à 10,3 M€ au 30 juin 2008 contre 1,1 M€ au 30 juin 2007.

### Une structure bilancielle solide

Au 30 juin 2008, les fonds propres représentaient 518,6 M€. L'endettement net de la société s'établit à 79,9 M€, soit une Loan To Value (dette nette / patrimoine réévalué) de 11,2%.

## **Hausse de la Valeur du patrimoine immobilier**

La valeur totale du patrimoine immobilier est passée de 662,6 M€ au 31 décembre 2007 à 710,3 M€ au 30 juin 2008. A périmètre constant, hors acquisitions nouvelles, cette hausse s'élève à 1,7%.

## **Politique de distribution**

Au titre de 2007, exercice de transition marqué par l'apport du patrimoine des ACM à mi-exercice, Foncière Masséna a distribué un dividende de 0,18 € par action.

La politique d'investissement engagée en 2008 vise à améliorer ce rendement et contribuera à l'objectif que Foncière Masséna s'est donné d'un dividende par action d'au moins 0,60 € au titre de l'exercice 2008.

## **Progression de l'ANR de 2,8% par rapport au 31 décembre 2007**

L'Actif Net Réévalué de Foncière Masséna, calculé à partir des valeurs d'expertises hors droits du patrimoine, s'établit à 14,76 €/action au 30 juin 2008, contre 14,36 €/action au 31 décembre 2007 et 12,87 €/action au 30 juin 2007.

Depuis le 31 décembre 2007, la valeur d'expertise des immeubles est retenue pour le calcul de l'ANR pour l'ensemble des actifs immobiliers. Jusqu'au 30 juin 2007 inclus, l'ANR des actifs acquis depuis moins d'un an était calculé en faisant la moyenne entre la valeur d'apport et la valeur d'expertise.

## **Perspectives : un développement rapide du patrimoine**

Foncière Masséna, qui possède un patrimoine locatif diversifié et de qualité assurant rentabilité et sécurité des revenus, prévoit en particulier de renforcer son pôle bureaux par l'acquisition d'actifs de taille significative, pour une enveloppe globale de 500 M€, à réaliser en deux ans.

Conformément à cet objectif, la société a déjà procédé à deux acquisitions en juin et juillet 2008 :

- un immeuble de bureaux d'une surface de 4 262 m<sup>2</sup> à Boulogne Billancourt pour un montant de l'ordre de 36 M€
- un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Orvault (Loire Atlantique), dans la périphérie de Nantes, pour un montant d'environ 9 M€.

Une promesse de vente a également été signée en vue de l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé dans Paris QCA.

Cotée au compartiment B de NYSE-Euronext Paris, la Foncière Masséna est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) qui entre dans la composition de l'indice Euronext IEIF « SIIC France ». La société est le véhicule d'investissement immobilier du groupe des Assurances du Crédit Mutuel.

Informations disponibles sur : [www.fonciere-massena.com](http://www.fonciere-massena.com)

### **Contacts**

#### **FONCIERE MASSENA**

Martine Lecante  
Olivier Chardonnet  
[fonciere-massena@acm.fr](mailto:fonciere-massena@acm.fr)

#### **ACTIFIN**

Charlène Masson /Ségolène de Saint Martin  
[cmasson@actifin.fr](mailto:cmasson@actifin.fr)  
Tél. : 01 56 881 111  
Fax : 01 56 881 112

**Code ISIN : FR0000037210**