

Paris, le 31 août 2009

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE****RÉSULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2009****CROISSANCE ET SOLIDITÉ DES RÉSULTATS****BONNE RÉSISTANCE DE L'ANR****MODIFICATION DE LA GOUVERNANCE**

Foncière Masséna, véhicule immobilier du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel, investi dans l'immobilier de bureau, de commerce et résidentiel, annonce aujourd'hui ses résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2009, clos le 30 juin.

**Forte croissance des résultats**

En K€	1 <sup>er</sup> semestre 2009	1 <sup>er</sup> semestre 2008	Var.
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>25 696</b>	19 855	<b>+29,4%</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>14 313</b>	11 097	<b>+29,0%</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 178</b>	-817	<b>N.S.</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-78</b>	0	<b>N.S.</b>
<b>Résultat net</b>	<b>12 057</b>	10 280	<b>+17,3%</b>
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>18 032</b>	14 886	<b>+21,1%</b>

Le 1<sup>er</sup> semestre 2009 a été marqué par une progression soutenue du chiffre d'affaires et des résultats, grâce aux acquisitions réalisées en 2008 et à une croissance organique solide.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2009 affiche une croissance de +5,8% en raison d'une augmentation des loyers dans toutes les classes d'actifs (+8,5% pour le commerce, +2,7% pour le résidentiel et +3,9% pour le bureau). En réel, les loyers provenant des acquisitions d'immeubles de bureaux réalisées au second semestre 2008 ont permis une progression du chiffre d'affaires de près de 30%, à 25,7 M€.

Le résultat d'exploitation du 1<sup>er</sup> semestre 2009 s'élève à 14,3 M€, en hausse de +29% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2008. Cette croissance forte, en ligne avec celle des loyers, démontre la capacité de Foncière Masséna d'accroître son patrimoine tout en maîtrisant strictement ses frais de fonctionnement.

Le résultat financier ressort à -2,2 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2009, à comparer à -0,8 M€ sur la même période de l'exercice précédent. Ce chiffre s'explique par la hausse de l'endettement liée aux acquisitions réalisées au 2<sup>nd</sup> semestre 2008.

Le résultat net de Foncière Masséna sur ce semestre s'élève à 12,1 M€, en croissance de +17,3% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2008.

La marge brute d'autofinancement (= cash flow net courant) progresse de 21,1% et s'établit à 18,0 M€ au 30 juin 2009. Cette solide performance démontre la pertinence des acquisitions réalisées en 2008 qui ont contribué à la capacité structurelle de Foncière Masséna à générer des cash flows.

### **Une structure financière saine et solide**

Au 30 juin 2009, les fonds propres de Foncière Masséna s'élèvent à 509,7 M€, contre 526,9 M€ au 31 décembre 2008.

L'endettement financier s'établit à 190,2 M€, faisant ressortir un ratio Loan To Value de 24,4% au 30 juin 2009, quasiment stable par rapport au 31 décembre 2008. Retraité de l'avance en compte courant d'associé, ce ratio LTV se limite à 4,9% à fin juin.

Ce très faible endettement permet à Foncière Masséna de bénéficier d'un atout concurrentiel majeur dans le cadre de sa politique d'acquisition.

### **Bonne résistance de l'ANR**

En €	30.06.2009	31.12.2008	Var.
<b>ANR / action</b>	<b>13,72</b>	14,43	<b>-4,9%</b>
<b>ANR dilué* / action</b>	<b>12,90</b>	13,56	<b>-4,9%</b>

\* Après conversion des droits des commandités

L'Actif Net Réévalué calculé sur la base des valeurs d'expertise hors droit au 30 juin s'établit à 597,1 M€, soit 13,72 € par action, en repli limité de 4,9% par rapport au 31 décembre 2008.

Malgré une poursuite du mouvement de forte hausse généralisée des taux de capitalisation sur les 6 premiers mois de l'année, la diversification du patrimoine de Foncière Masséna, sa qualité et la solidité de sa base locative, ainsi que son faible endettement, lui ont permis de limiter la baisse de son ANR.

### **Confirmation du caractère défensif du patrimoine**

La valeur d'expertise du patrimoine au 30 juin 2009 s'établit à 777,9 M€, contre 796,1 M€ au 31 décembre 2008, soit une baisse limitée de 2,3% qui se décompose de la manière suivante :

- Pôle bureau : -3,6% ;
- Pôle commerce : -1,7% ;
- Pôle résidentiel : -1,0%.

La diversification du patrimoine de Foncière Masséna sur trois typologies d'actifs ainsi que la qualité des immeubles expliquent la bonne résistance de la valeur du portefeuille malgré un contexte immobilier, financier et économique toujours perturbé.

Au 30 juin 2009, le taux d'occupation physique, particulièrement élevé par rapport au marché, s'établit à 97,5% contre 97,0% au 31 décembre 2008.

### **Stratégie et perspectives**

Au 2<sup>nd</sup> semestre, Foncière Masséna entend poursuivre sa stratégie consistant à mener une politique de gestion d'actifs dynamique pour sécuriser ses cash-flows et à poursuivre sa politique d'acquisition opportuniste en profitant du contexte immobilier actuel.

Comme en témoigne la bonne résistance des indicateurs de performance du 1<sup>er</sup> semestre, la société bénéficie d'atouts solides pour mettre en œuvre sa stratégie : un patrimoine de qualité diversifié, de solides cash flows et un endettement limité.

## **Gouvernance**

Madame Catherine ALLONAS BARTHE, Directeur Général des ACM VIE SAM et Directeur Financier du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel, a été nommée Président de Masséna Property, société Gérante de Foncière Masséna, en remplacement de Madame Martine LECANTE, démissionnaire. En conséquence, la société ACM VIE SAM, représentée par Madame Catherine ALLONAS BARTHE, a présenté aujourd'hui au Conseil de Surveillance de Foncière Masséna sa démission des fonctions de membre et de Président.

En remplacement, le Conseil de Surveillance de Foncière Masséna a coopté le GACM SA, représenté par son Directeur Général, Monsieur Alain SCHMITTER, en tant que nouveau membre et a ensuite élu son nouveau Président en la personne des ACM VIE SA, représentée par Monsieur Pierre BIEBER.

## **Comité d'Audit**

Dans le prolongement de l'ordonnance du 8 décembre 2008, le Conseil de Surveillance a décidé d'assumer à compter de ce jour la mission du suivi, de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière incombant au Comité d'Audit.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009  
13 novembre 2009**

### **A propos de Foncière Masséna ([www.fonciere-massena.com](http://www.fonciere-massena.com)) :**

Cotée au compartiment B d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext, 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. Au 30 juin 2009, le patrimoine de Foncière Masséna était composé de 117 immeubles répartis entre 3 classes d'actifs : bureaux, commerces et résidentiel. Le portefeuille, d'une valeur de 778 M€, représentait une surface d'environ 255 000 m<sup>2</sup>.

**Compartiment B d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext - ISIN : FR0000037210  
Mnémonique : SOCM**

### **Relation Investisseurs :**

**NewCap.**

Emmanuel Huynh / Steve Grobet

[fonciere-massena@newcap.fr](mailto:fonciere-massena@newcap.fr)

Tel : 01 44 71 94 94

Foncière Masséna

Olivier CHARDONNET / Stéphanie METAIREAU

[fonciere-massena@acm.fr](mailto:fonciere-massena@acm.fr)

Tél. : 01 44 71 55 30

Contact presse

Foncière Masséna

Brigitte FROHLICH

[frohlibr@acm.fr](mailto:frohlibr@acm.fr)

Tél. : 01 44 71 52 61