

Paris, le 13 mai 2009

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## INFORMATIONS FINANCIERES RELATIVES AU PREMIER TRIMESTRE 2009

CROISSANCE SOUTENUE DES LOYERS : + 28,5 %

Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2009

En K€	1 <sup>er</sup> trimestre 2009	1 <sup>er</sup> trimestre 2008	Variation 2009/2008	Variation à périmètre constant
Chiffre d'affaires	12 945	9 683	+ 33,7%	+ 8,7%
Dont loyers	12 233	9 522	+ 28,5%	+ 4,3%

Foncière Masséna enregistre une solide progression de son activité au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 : le chiffre d'affaires s'élève à 12,9 M€, en croissance de 34% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice précédent. A périmètre constant, le chiffre d'affaires progresse de 8,7%.

Les loyers totaux s'établissent à 12,2 M€, en hausse de 29%, sous l'effet conjugué de la croissance de la base locative liée aux acquisitions réalisées en 2008 et de l'indexation favorable des loyers. A périmètre constant, ils progressent de 4,3%.

Cette bonne tenue globale des loyers, malgré la dégradation de l'environnement économique, confirme la qualité du patrimoine et les effets positifs de sa diversification.

## Répartition des loyers par typologie d'actifs

En K€	1 <sup>er</sup> trimestre 2009	1 <sup>er</sup> trimestre 2008	Variation 2009/2008	Variation à périmètre constant
Bureaux	6 227	3 765	+ 65,4%	+ 4,3%
<i>En % des loyers totaux</i>	<b>51%</b>	39%		
Commerces	2 334	2 154	+ 8,4%	+ 8,4%
<i>En % des loyers totaux</i>	<b>19%</b>	23%		
Résidentiel	3 647	3 575	+ 2,0%	+ 2,0%
<i>En % des loyers totaux</i>	<b>30%</b>	38%		
Autres	25	28	NS	NS
TOTAL	12 233	9 522	+ 28,5%	+ 4,3%

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice, les loyers progressent sur les trois typologies d'actifs de Foncière Masséna. Ces chiffres traduisent notamment le rééquilibrage au profit des bureaux. En effet, pour la première fois, les revenus issus des immeubles de bureaux représentent plus de la moitié des loyers de Foncière Masséna, concrétisant ainsi la stratégie d'acquisition déployée depuis le début de l'exercice 2008.

Les loyers des pôles commerces et résidentiel sont en croissance respective de 8,4% et 2,0%. Le périmètre de ces deux classes d'actifs n'ayant pas évolué entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2008 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2009, ces performances résultent essentiellement des indexations favorables des loyers et d'une gestion d'actifs dynamique, permettant d'optimiser le taux d'occupation.

Les loyers du pôle bureaux progressent de 65% à 6,2 M€, en raison de l'accroissement important de la base locative, lié à l'acquisition de quatre immeubles en 2008. A périmètre constant, la progression des loyers de bureaux est de 4,3%.

## **Un patrimoine diversifié et des atouts solides**

Foncière Masséna a poursuivi tout au long de ce trimestre sa politique de gestion d'actifs dynamique, visant avant tout à sécuriser ses revenus locatifs : de nouveaux baux ainsi que plusieurs renouvellements ont été signés.

Dans un marché attentiste, marqué par un effondrement du volume des investissements immobiliers, Foncière Masséna n'a pas réalisé d'opération sur le trimestre clos au 31 mars 2009. Toutefois, forte d'une structure financière saine et très peu endettée et d'une capacité structurelle à générer des cash-flows, Foncière Masséna reste attentive aux opportunités d'acquisitions qui pourraient se présenter dans les prochains mois.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2009  
14 août 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 31 décembre 2008, le patrimoine de Foncière Masséna est composé de 117 immeubles répartis entre 3 classes d'actifs : bureaux, commerces et résidentiel. Le portefeuille, d'une valeur de 796 M€, représente 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

FONCIERE MASSENA

Martine Lecante / Olivier Chardonnet

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