

Paris, le 26 mars 2009

**Résultats annuels 2008****Croissance des loyers - Progression de l'ANR/action - Forte augmentation du dividende**

En M€	31 déc. 2008	31 déc. 2007	Evolution
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>44,6</b>	24,1	<b>+ 85%</b>
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>32,9</b>	19,0	<b>+ 73%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>18,5</b>	9,2	<b>+ 101%</b>
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>29,5</b>	16,9	<b>+ 74%</b>
<b>ANR / action :</b>	<b>14,43 €</b>	14,36 €	<b>+ 0,5%</b>
<b>ANR dilué* / action :</b>	<b>13,56 €</b>	13,50 €	<b>+ 0,4%</b>

\* Après conversion des droits des commandités

**Croissance des loyers et développement d'un patrimoine diversifié**

Au 31 décembre 2008, Foncière Masséna affiche des loyers en hausse de 78% par rapport à l'exercice précédent, à 40,9 M€. La croissance a été particulièrement forte au 1<sup>er</sup> semestre (+358% par rapport à la même période de 2007), sous l'effet de l'apport d'actifs immobiliers réalisé par les sociétés du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel le 30 juin 2007. Foncière Masséna a par ailleurs développé son patrimoine immobilier avec l'acquisition de quatre immeubles de bureaux, qui contribuent à la hausse des loyers sur tout ou partie du deuxième semestre.

La part des loyers provenant du pôle bureaux a augmenté pour représenter près de 42% du total des loyers (contre 33,5% sur l'exercice précédent), les immeubles d'habitation représentant pour leur part 35% et les immeubles de commerces 23%. Ceci est une première traduction de la stratégie de rééquilibrage du patrimoine en faveur des bureaux mise en œuvre par la Société.

Foncière Masséna gérait au 31 décembre 2008 un portefeuille d'actifs diversifiés d'une surface totale de l'ordre de 255 000 m<sup>2</sup>, à comparer à une surface d'environ 230 000 m<sup>2</sup> un an auparavant.

**Hausse de 74% de la marge brute d'autofinancement, forte progression des résultats**

La marge brute d'autofinancement (cash flow courant net) s'inscrit en hausse de 74% pour atteindre 29,5 M€ au 31 décembre 2008, soit 0,68 € par action.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 32,9 M€ et progresse de 73% par rapport à l'exercice 2007. Les dotations aux amortissements et aux provisions ont représenté des charges de respectivement 9,1 M€ et 3,7 M€. Le résultat financier s'établit à - 3,2 M€ au 31 décembre 2008 (à comparer à -2,1 M€ sur l'exercice 2007), essentiellement sous l'effet de la hausse de l'endettement inhérente aux investissements.

Le résultat courant avant impôt ressort à 18,8 M€, soit une hausse de 104% par rapport à 2007. Le résultat net de la société s'établit à 18,5 M€, en progression de 101% par rapport à l'exercice précédent.

### **Une structure bilancielle solide**

Les fonds propres de Foncière Masséna s'élevaient à 526,9 M€ au 31 décembre 2008. L'endettement de la société est de 189,9 M€ soit un ratio d'endettement ramené à la valeur du patrimoine (Loan To Value) de 23,9%.

### **Forte augmentation du dividende à 0,63 € par action**

Conformément à l'objectif fixé à mi-année par la société d'un « versement d'un dividende d'au moins 0,60 € au titre de l'exercice 2008 », le Conseil de Surveillance proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires, qui se réunira le 19 mai 2009, la distribution d'un dividende de 0,63 €/action, en très forte augmentation par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2007 (0,18 €/action).

### **Stabilité de la valeur du patrimoine**

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier s'élève à 796,1 M€ au 31 décembre 2008, à comparer à 662,6 M€ au 31 décembre 2007. A périmètre constant, la valeur d'expertise est passée de 662,6 M€ à 660,9 M€.

### **Progression de l'ANR**

L'Actif Net Réévalué de Foncière Masséna, calculé à partir des valeurs d'expertises hors droits du patrimoine, s'établit à 628,0 M€, soit 14,43 €/action au 31 décembre 2008, contre 14,36 €/action au 31 décembre 2007, soit une légère progression de 0,5%.

### **Poursuite du développement sur des actifs de qualité à haut rendement**

Dans une conjoncture économique difficile, Foncière Masséna bénéficie de la diversification de son portefeuille d'actifs (bureaux, habitations, commerces) et d'un faible taux de vacance (moins de 3% des surfaces).

La société entend poursuivre son développement de manière sélective sur des actifs de bureau de qualité, en profitant de la hausse des taux de rendement.

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**