

Paris, le 14 mars 2011

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE****RÉSULTATS ANNUELS 2010****RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT : 21,7 M€****VALEUR DU PATRIMOINE : 913,9 M€****ANR PAR ACTION : 13,41 €**

Foncière Masséna, société foncière investie dans l'immobilier de bureau, de commerce et d'habitation, annonce ses résultats annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2010, audités et approuvés par le Conseil de Surveillance.

En K€	2010	2009	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>52 901</b>	52 460	<b>+0,8%</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>24 796</b>	27 401	<b>-9,5%</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>21 657</b>	23 664	<b>-8,5%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-11 186</b>	-571	<i>ns</i>
<b>Impôt sur les sociétés</b>	<b>-15 485</b>	0	<i>ns</i>
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>-5 013</b>	23 093	<i>ns</i>

**Résultat net impacté par la sortie définitive du régime SIIC**

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2010 s'élève à 52,9 M€, en hausse de 0,8% par rapport à l'exercice précédent, grâce à la contribution des acquisitions réalisées sur l'exercice.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires est en recul limité de 1,7%, en raison de la baisse des indices de référence des loyers tertiaires (ICC et ILC), et de la révision d'un bail majeur, qui a permis en contrepartie à Foncière Masséna de sécuriser les cash-flows correspondants sur 12 ans. Les loyers ont donc bien résisté malgré la conjoncture économique.

Le résultat d'exploitation 2010 s'élève à 24,8 M€, en repli de 9,5% par rapport à l'exercice 2009. Les charges de fonctionnement étant maîtrisées, cette baisse résulte principalement de la dotation aux provisions passée sur un immeuble de bureaux situé à Boulogne - Billancourt.

Le résultat courant avant impôt 2010 demeure solide et ressort à 21,7 M€, contre 23,7 M€ un an plus tôt.

Le résultat net après impôt, négatif de 5 M€, s'explique exclusivement par l'impact de la sortie du régime SIIC. En effet, Foncière Masséna a dû s'acquitter d'une pénalité liée à la sortie définitive du régime (10,8 M€ de charges exceptionnelles), à laquelle viennent s'ajouter une taxe exceptionnelle liée à sa suspension durant l'exercice (6,4 M€), et l'impôt sur les sociétés de droit commun à hauteur de 9,0 M€.

## **Structure financière solide**

Au 31 décembre 2010, les fonds propres de Foncière Masséna s'élevaient à 499,7 M€, contre 520,7 M€ au 31 décembre 2009.

L'endettement financier s'établit à 295,1 M€, faisant ressortir un ratio loan-to-value de 32,3% au 31 décembre 2010. Retraité de l'avance en compte courant d'associé consentie par ACM Vie SA, ce ratio est ramené à seulement 4,5%, contre 5,7% au 31 décembre 2009.

Ce très faible niveau d'endettement démontre la solidité financière de Foncière Masséna et renforce sa capacité à poursuivre sereinement sa politique de développement.

## **Proposition de distribution de 0,38 €/ action**

Foncière Masséna proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires, qui se réunira le 17 mai 2011, la distribution exceptionnelle de réserves à hauteur de 0,38 €/action.

## **Résistance de l'ANR**

En €	31.12.2010	31.12.2009	Var.
<b>ANR / action</b>	<b>13,41</b>	14,01	<b>-4,3%</b>

L'Actif Net Réévalué calculé sur la base des valeurs d'expertise hors droits au 31 décembre 2010 s'élève à 598 M€, soit 13,41 € par action, en repli limité de -4,3% sur un an, et de seulement -2% sur les six derniers mois.

Cet ANR tient compte de la fiscalité induite par la sortie du régime SIIC. Hors fiscalité, l'ANR se serait établi à 14,06 € par action, et 14,65 € par action en réintégrant les pénalités et impôts constatés sur l'exercice 2010.

## **Bonne tenue des valeurs d'expertise du patrimoine**

La valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2010 s'établit à 913,9 M€ contre 776,7 M€ au 31 décembre 2009, soit une hausse de 17,7%. Cette progression résulte des acquisitions réalisées sur l'exercice (environ 94 M€ hors droits), de l'apport d'un immeuble par le GACM (13,8 M€), mais également d'une revalorisation du portefeuille existant. En effet, à périmètre constant, les valeurs d'expertise augmentent de 3,7% ; les pôles bureaux, habitation et commerces progressent respectivement de 1,7%, 5,6% et 4,7%, toujours à périmètre constant.

Cette hausse des valeurs d'expertise témoigne de la pertinence de la politique immobilière de Foncière Masséna visant à créer un patrimoine diversifié de qualité selon trois typologies d'actifs.

Le taux d'occupation au 31 décembre 2010 s'élève à 96,4%, un niveau très satisfaisant et quasiment stable par rapport à fin 2009 (97,0%). Grâce à une gestion locative dynamique, le taux d'occupation reste particulièrement soutenu dans les actifs de bureaux (97,0%) et de commerces (96,6%), pôles stratégiques de Foncière Masséna.

## **Stratégie et perspectives**

Au cours de l'exercice écoulé, Foncière Masséna a mené une politique d'acquisitions dynamique et ciblée, conduisant à un renforcement significatif de son portefeuille immobilier, avec notamment près de 100 M€ d'investissements dans l'immobilier de bureaux. L'ensemble de ces acquisitions répondait aux critères définis par Foncière Masséna : des immeubles de qualité dans des localisations attractives bénéficiant d'une situation locative sécurisée.

Foncière Masséna entend poursuivre son développement par l'acquisition d'actifs tertiaires de taille significative et de qualité tant en termes de localisation (centres-villes ou pôles tertiaires reconnus) que de prestations (immeubles récents ou restructurés).

**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 foncière cotée. La société est le véhicule d'investissement immobilier du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel. Au 31 décembre 2010, le patrimoine de Foncière Masséna était composé de 122 immeubles répartis entre 3 classes d'actifs : bureaux, commerces et résidentiel. Le portefeuille, d'une valeur de 914 M€, représentait une surface de près de 300 000 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)

Tél : 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