

Paris, le 23 août 2010

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2010

RÉSULTAT D'EXPLOITATION : +11,8% À 16,0 M€

ANR PAR ACTION RÉSISTANT À 13,68€

Foncière Masséna, société foncière investie dans l'immobilier de bureau, de commerce et d'habitation, annonce aujourd'hui ses résultats semestriels 2010 clos au 30 juin 2010, audités et approuvés par le Conseil de Surveillance du 17 août 2010.

En K€	1 <sup>er</sup> semestre 2010	1 <sup>er</sup> semestre 2009	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>26 288</b>	25 696	<b>+2,3%</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>16 002</b>	14 313	<b>+11,8%</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>14 513</b>	12 057	<b>+20,4%</b>
<b>Impôt sur les sociétés</b>	<b>6 748</b>	0	<b>ns</b>
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>7 765</b>	12 057	<b>-35,6%</b>
<b>Taux d'occupation</b>	<b>96,0%</b>	97,5%	<b>-1,5%</b>
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>12 576</b>	18 027	<b>-30,2%</b>

Performances opérationnelles solides

Le chiffre d'affaires semestriel de Foncière Masséna est en légère hausse (+2,3%) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent, grâce à un taux d'occupation toujours élevé.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires enregistre une croissance modérée de 1,4% sur le semestre, confirmant de nouveau la qualité et le caractère défensif du patrimoine de Foncière Masséna dans un contexte économique et immobilier toujours instable.

Le résultat d'exploitation du 1<sup>er</sup> semestre 2010 s'élève à 16,0 M€, en hausse de 11,8% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009. Cette progression, plus importante que celle des loyers, résulte principalement de la dotation de provisions pour dépréciations des valeurs de certains immeubles au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Le résultat net avant impôt du 1<sup>er</sup> semestre 2010, à 14,5 M€, est en hausse de 20,4% par rapport à la même période de 2009. Le résultat net après impôt s'élève à 7,8 M€, en baisse de 35,6% par rapport au premier semestre 2009. Cette baisse résulte de l'impact de l'impôt sur les sociétés de 6,7 M€, dont Foncière Masséna doit s'acquitter pour la première fois, en raison de la suspension du régime SIIC.

La marge brute d'autofinancement (cash flow net courant) ressort à 12,6 M€ au 30 juin 2010 contre 18,0 M€ au 30 juin 2009.

## **Une structure financière saine**

Au 30 juin 2010, les fonds propres de Foncière Masséna s'élèvent à 498,7 M€, contre 520,7 M€ au 31 décembre 2009.

L'endettement financier s'établit à 225,5 M€, faisant ressortir un ratio loan-to-value de 27,5% au 30 juin 2010, contre 25,3% au 31 décembre 2009. Retraité de l'avance en compte courant d'associé consentie par ACM Vie SA, ce ratio est ramené à 5,2%, contre 5,7% au 31 décembre 2009.

Ce très faible niveau d'endettement démontre la solidité financière de Foncière Masséna et lui confère une grande flexibilité dans l'exécution de sa stratégie de croissance ciblée.

## **Bonne résistance de l'ANR**

En €	<b>30.06.2010</b>	31.12.2009	<b>Var.</b>
<b>ANR / action</b>	<b>13,68</b>	14,01	<b>-2,3%</b>

L'Actif Net Réévalué calculé sur la base des valeurs d'expertise hors droits au 30 juin 2010 s'élève à 595,5 M€, soit 13,68 € par action, en léger repli (2,3%) par rapport au 31 décembre 2009, en raison de la distribution d'un dividende d'un montant global de 27,4 M€ au titre de l'exercice 2009.

## **Valeur d'expertise du patrimoine en hausse**

La valeur d'expertise du patrimoine au 30 juin 2010 s'établit à 808,7 M€ contre 776,7 M€ au 31 décembre 2009, soit une hausse de 4,1%.

A périmètre constant, en excluant l'immeuble Cambacérès acquis en juin 2010, les valeurs d'expertise augmentent de 0,7% ; les pôles bureaux, habitation et commerces progressent respectivement de 0,6%, 1,1% et 0,2%.

Cette bonne tenue des valeurs d'expertise résulte de la diversification du patrimoine de Foncière Masséna sur trois typologies d'actifs et de leur qualité.

Au 30 juin 2010, le taux de vacance physique du patrimoine s'établit à 4,0%, légèrement supérieur à celui du 31 décembre 2009 (3,0%), notamment en raison d'un accroissement de la vacance du portefeuille habitation. Le taux de vacance reste particulièrement faible dans les immeubles de bureaux (2,5%) et de commerces (3,2%), pôles stratégiques de Foncière Masséna.

## **Stratégie et perspectives**

Au cours des derniers mois, Foncière Masséna a mis en œuvre sa stratégie de développement avec deux acquisitions correspondant parfaitement à ses critères d'investissement : des localisations stratégiques, des immeubles restructurés ou neufs, des situations locatives sécurisées et une approche environnementale créatrice de valeur.

Foncière Masséna continuera à mener une politique de valorisation du patrimoine existant, accompagnée d'un développement prudent et maîtrisé par des investissements ciblés, afin de renforcer sa présence sur le marché de l'immobilier tertiaire.

Le contexte boursier difficile du 1<sup>er</sup> semestre 2010 n'a pas permis à Foncière Masséna de répondre à l'exigence du statut SIIC, imposant un taux de détention maximal de 60% du capital.

La non-conformité au statut SIIC après le 31 décembre 2010 entraînerait la sortie définitive du régime et un coût de sortie évalué à 10,75 M€.

**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 30 juin 2010, le patrimoine de Foncière Masséna était composé de 119 immeubles répartis entre 3 classes d'actifs : bureaux, commerces et résidentiel. Le portefeuille, d'une valeur de 809 M€, représentait une surface d'environ 270 000 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