

Paris, le 4 mars 2009, 21h15

## Résultats annuels 2008

<p>Loyers : +97% Bénéfice courant : 1,7M€ Cash-flow opérationnel : 8,2M€ Valeur du patrimoine (droits inclus): 239M€ (+35%) Juste valeur des immeubles (à périmètre constant) : -5,8% Actif net réévalué (hors droits) : 15€ par action</p>
---

### La constitution d'un patrimoine de qualité

AffiParis, foncière dédiée à l'immobilier d'entreprise parisien a poursuivi son développement au cours du premier semestre de 2008, avec un volume d'investissements de 73,5M€, et le début de la cession des petits actifs hors de Paris.

A fin 2008, la valeur des immeubles telle qu'elle ressort des expertises indépendantes, s'établit à 239M€ (droits inclus), en hausse de 35% par rapport à la fin de 2007. A périmètre constant, la juste valeur des immeubles a diminué de 5,8%. Le taux d'occupation est proche de 95%.

Parallèlement les loyers perçus se sont accrus de 97% (dont 4,9% à périmètre constant) portant la marge opérationnelle à 10,2M€, contre 5,3M€ en 2007 (exercice de 9 mois). Les baux sont de longue durée pour les deux plus importants locataires parisiens (Baker & McKenzie et SNCF) et le loyer moyen pondéré des immeubles parisiens est de [480 €/m<sup>2</sup>].

### Une nette amélioration des résultats

Cette progression des revenus, partiellement compensée par des charges financières en sensible augmentation (7,7€ contre 4,6M€ durant les 9 mois de l'exercice précédent), conduit à un bénéfice courant avant cession de 1,7M€, contre une perte 1,4M€ en 2007 (9 mois). Les cessions ayant été réalisées à des prix proches de leur juste valeur à fin 2007, le groupe enregistre une légère moins-value de cession, le résultat courant après cession s'établit ainsi à 1,3M€, contre -1,4M€ pour l'exercice précédent (9 mois).

Le cash-flow opérationnel enregistre également une vive progression pour atteindre 8,2M€ contre 1,5M€ en 2007 (9 mois).

Compte tenu d'une baisse importante de la juste valeur des immeubles (10M€) et des instruments financiers (6,7M€), le résultat net comptable est négatif de 14,6M€, à comparer à un résultat positif de 8,2M€ l'année précédente (9 mois).

### **Une dette maîtrisée**

En dépit de la contraction de l'offre de crédit en cours d'année, AffiParis est parvenue à restructurer les crédits mis en place par l'ex-Fideimur et à financer ses investissements à des conditions satisfaisantes. Compte tenu d'un montant de 101,2M€ de crédits nouveaux ou renouvelés, la dette envers les banques atteint 150,4M€. Le rapport de la dette bancaire à la valeur des immeubles, droits inclus (LTV) de 62,9% correspond à celui d'une société jeune qui n'a pas encore eu le temps de procéder à un amortissement important de ses emprunts. Aucune échéance importante de dette n'intervient avant 2016. Sur la base des conditions en vigueur au 31 décembre, le taux moyen de la dette s'élève à 4%.

Les crédits consentis à AffiParis sont pour la plupart assortis de «covenants » financiers, prévoyant le respect par la société de ratios : LTV ou DSCR, calculés dans la plupart des cas sur l'actif financé et pour un seul crédit (d'un montant de 15,1M€) sur la société. Tous ces ratios sont respectés au 31 décembre 2008 et à ce jour.

### **Une décote importante du cours de l'action**

L'Actif Net Réévalué, sur la base de la valeur hors droits des immeubles, s'élève à 43,5M€ (soit 15€ par action) à fin 2008, en recul de 26,8% par rapport à fin 2007, en raison des ajustements négatifs de juste valeur.

Le cours de l'action AffiParis s'établissait le 31 décembre 2008 à 9€, soit une baisse de 41% en un an. Ce prix traduit une décote de 40% par rapport à l'ANR.

En dépit d'une vive progression de son résultat d'exploitation 3,2M€, les comptes individuels d'AffiParis SA font apparaître un résultat net négatif, en raison des provisions sur les titres de filiales dont l'actif a enregistré une baisse de sa juste valeur, et du montant élevé de ses charges financières. Le report déficitaire ne permet pas d'assurer comme prévu la distribution d'un premier dividende au titre de 2008. Toutefois, il sera proposé à l'Assemblée générale du 27 avril 2009 d'étudier la distribution d'un acompte sur le dividende afférent à l'exercice 2009.

### **Perspectives**

La brutale dégradation des marchés n'a pas permis à AffiParis de développer pleinement la stratégie définie lors de son lancement et la société a décidé de ne pas entreprendre de nouveaux investissements tant que la situation ne sera pas stabilisée, tant au plan de l'offre de crédits que de la valorisation des immeubles parisiens. Elle va par contre poursuivre la cession des actifs en régions. Les comptes 2009 devraient enregistrer l'évolution favorable des taux d'intérêt, ainsi qu'une légère progression du montant annuel des loyers, et donc un résultat en amélioration.

<b>Résultat consolidé (M€)</b>	<b>31 décembre 2007</b>	<b>31 décembre 2008</b>
	(9 mois)	
<b>Marge opérationnelle(1)</b>	<b>5,3</b>	<b>10,2</b>
Résultat financier (1)	(4,6)	(7,7)
Charges d'exploitation et divers	(1,7)	(0,8)
Impôts sur les sociétés	(0,4)	0,0
<b>Résultat courant</b>	<b>(1,4)</b>	<b>1,7</b>
Plus-values nettes de cession	0,0	(0,5)
<b>Résultat courant après cessions</b>	<b>(1,4)</b>	<b>1,3</b>
Variation de juste valeur des immeubles	0,1	(10,0)
Variation de juste valeur des instruments financiers	0,5	(6,7)
Divers non opérationnel	0,0	(0,2)
Impôts différés net d'exit tax	9,0	1,1
<b>Résultat net comptable</b>	<b>8,2</b>	<b>(14,6)</b>

(1) hors variation de juste valeur

## **A propos d’AffiParis**

*Affiparis est une foncière spécialisée dans l’investissement en immobilier d’entreprise à Paris et vise à la construction d’un patrimoine de qualité à rendement élevé. Cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris, AffiParis dispose du statut SIIC depuis le 1er avril 2007. L’actionnaire de référence d’AffiParis est Affine, le reste du capital étant dans le public.  
Code ISIN : FR0010148510*

## **CONTACTS**

### **AFFIPARIS :**

Alain Chaussard

Tél. + 33(0)1 44 90 43 10 - [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr)

Antoine-Pierre de Grammont, Directeur de la communication financière

Tél. + 33 (0)1 44 90 43 53 – [antoine-pierre.de-grammont@affine.fr](mailto:antoine-pierre.de-grammont@affine.fr)

### **RELATIONS PRESSE : CITIGATE DEWE ROGERSON**

Nicolas Castex – Agnès Villeret

Tél. + 33(0)1 53 32 78 88/95 – [nicolas.castex@citigate.fr](mailto:nicolas.castex@citigate.fr) ou [agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr)