

Résultats consolidés annuels 2009

RESULTAT COURANT EN FORTE PROGRESSION

Loyers : 11,5 M€ (+17,4 %)
Résultat courant : 3,0 M€ (+75,0 %)
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) : 219 M€ (-5,5 % à périmètre constant)
Actif net réévalué (hors droits) : 11,21 € par action (-25,4 %)

Le Conseil d'Administration d'AffiParis, réuni le 18 février 2010, a arrêté les comptes audités de l'exercice, clos au 31 décembre 2009.

1) RESULTAT COURANT EN AMELIORATION DE 75 %

Tirée par la forte progression des loyers (+17,4 %), résultant essentiellement des acquisitions réalisées à la fin du premier semestre 2008, la marge opérationnelle s'établit à 11,4 M€, en hausse de 12 %.

Cette croissance des revenus conduit à un résultat courant avant cession en progression de 75 % à 3,0 M€. Le résultat courant après cession s'établit ainsi à 3,1 M€, contre 1,3 M€ en 2008.

Le résultat net consolidé reste négatif à -11,0 M€, encore affecté par la forte baisse de la juste valeur des immeubles (-12,7 M€), mais s'améliore légèrement notamment grâce à une variation moindre de la valeur des instruments financiers (-1,6 M€ vs -6,7 M€).

La capacité d'autofinancement (hors frais financiers) atteint 3,5 M€ (vs 1,4 M€ en 2008). Compte tenu de la progression de l'impôt payé (-2,6 M€ vs -1,8 M€, soit +0,7 M€ correspondant à l'exit taxe liée au passage en SIIC de 3 SCI) et d'une stabilité du BFR, le cash flow opérationnel ressort à 7,9 M€.

2) DETTE SOUS CONTROLE AVEC UNE DUREE MOYENNE DE 7,5 ANS

Au cours de l'année, aucun crédit bancaire n'a été contracté ou renouvelé. La durée moyenne de la dette est de 7,5 ans, et aucune échéance importante n'intervient avant 2016.

Sur la base des conditions en vigueur au 31 décembre, la marge moyenne des crédits en cours est d'environ 100 points de base et le taux moyen de la dette s'élève à 1,8 %. Les emprunts à taux variable sont en grande majorité couverts par des caps ou tunnels.

Le rapport de la dette bancaire nette à la juste valeur des immeubles droits inclus (LTV) de 63,4 % correspond à celui d'une société jeune qui n'a pas encore eu le temps de procéder à un amortissement important de ses emprunts.

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

3) JUSTE VALEUR DU PATRIMOINE EN BAISSÉ DE 5,5 %

Dans le cadre d'une gestion prudente, AffiParis, n'a pas réalisé de nouveaux investissements à Paris au cours de l'année. Le groupe poursuit une politique d'arbitrage de ses immeubles de petite taille en province, comme l'illustre la cession des trois immeubles de bureaux à Marseille, Toulouse et Nantes.

A fin 2009, la juste valeur des immeubles telle qu'elle ressort des expertises indépendantes, s'établit à 218,9 M€ (droits inclus), en baisse de 8,0 % par rapport à fin 2008. Néanmoins les cessions de l'année ont pu être réalisées à des prix en ligne avec les expertises de 2008. A périmètre constant, la juste valeur des immeubles a diminué de 5,5 %.

Le taux d'occupation financier est de 96,5 % contre 94,8 % en 2008, une amélioration due notamment à la relocation de l'immeuble rue Chapon. Pour les immeubles parisiens, ce taux ressort à plus de 98 %.

4) DECOTE DE PRES DE 30 % DU COURS DE L'ACTION

L'actif net réévalué hors droits s'élève à 32,5 M€, en recul de 25,4 % par rapport à fin 2008, en raison essentiellement de la baisse de la juste valeur des immeubles de placement.

L'ANR hors droits par action s'établit à 11,21 € ; le cours de l'action au 31 décembre (7,9 €) traduit ainsi une décote de 29,5 %. L'ANR droits inclus s'élève à 15,6 € par action.

En fin d'année, le cours s'établissait à 7,9 €, en baisse de 12,1 % par rapport à début 2009.

5) ABSENCE DE DIVIDENDE

Traduite dans les comptes individuels par d'importantes dépréciations de titres, la baisse de juste valeur des immeubles du groupe affecte fortement le résultat net qui ressort à -11,5 M€ et ne permet pas la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2009.

6) PERSPECTIVES

La brutale dégradation des marchés n'a pas permis à AffiParis de mettre en œuvre pleinement la stratégie définie lors de son introduction en bourse. La société est prête à renouer avec le développement de son patrimoine par investissement direct, apport ou croissance externe. En parallèle la société poursuivra sa politique de cession des actifs régionaux.

7) CALENDRIER

- 20 avril 2010 : Assemblée Générale
- 14 mai 2010 : Chiffre d'affaires du 1er trimestre
- 8 septembre 2010 : Résultats semestriels 2010

RESULTAT CONSOLIDE

(M€)	2007 ⁽¹⁾	2008	2009
Marge opérationnelle ⁽²⁾⁽³⁾	5,3	10,2	11,4
Résultat financier ⁽²⁾	(4,6)	(7,7)	(7,4)
Charges d'exploitation et divers	(1,7)	(0,8)	(0,9)
Impôts sur les sociétés	(0,4)	(0,0)	(0,0)
Résultat courant	(1,4)	1,7	3,0
Plus-values nettes de cession	0,0	(0,5)	0,1
Résultat courant après cession	(1,4)	1,3	3,1
Variation de juste valeur des immeubles	0,1	(10,0)	(12,7)
Variation de juste valeur des instruments financiers	0,5	(6,7)	(1,6)
Divers non opérationnel	0,0	(0,2)	-
Impôts différés net d'Exit Taxe	9,0	1,1	0,1
Résultat net comptable	8,2	(14,6)	(11,0)

(1) 9 mois

(2) Hors variation de juste valeur

(3) produit net des activités du groupe constitué principalement par les loyers nets

A propos du Groupe AffiParis

AffiParis est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière atteint 23 millions d'euros et la valeur de son patrimoine s'établit à 219 millions d'euros. L'actionnaire de référence d'AffiParis est le groupe Affine.

CONTACTS

CITIGATE DEWE ROGERSON : Nicolas Castex – Agnès Villeret

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

AFFIPARIS : Alain Chaussard

Tél. + 33(0)1 44 90 43 10 – info@affiparis.fr

Frank Lutz – Responsable, Communication Financière & Relations Investisseurs

Tél. + 33(0)1 44 90 43 53 – frank.lutz@affine.fr