

Résultats consolidés semestriels 2010

RETOUR A UN RESULTAT NET POSITIF

CHIFFRES CLES

(M€)	30/06/2009	30/06/2010
Loyers nets	5,7	5,7
Résultat courant	1,2	1,9
Résultat net	(16,4)	0,7
Cash-flow opérationnel	4,3	5,9

(M€)	31/12/2009	31/12/2010
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	219	220
Actif net réévalué par action (hors droits) (€)	11,21	11,42

Le Conseil d'Administration d'AffiParis, réuni le 7 septembre 2010, a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2010. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes.

1) RESULTAT COURANT EN NETTE PROGRESSION

La quasi-stabilité des loyers à 5,7 M€ (-1,1 %), en dépit de quelques cessions, départs et renégociations, permet à la marge opérationnelle de s'établir à 5,8 M€, en légère hausse (+0,4 %) par rapport au premier semestre 2009.

Grâce à une réduction sensible des frais financiers (-16,7 %), le résultat courant avant cession progresse de plus de 64 % à 1,9 M€.

Cette évolution, conjuguée à une amélioration de la juste valeur des immeubles (+1,2 M€), permet au résultat net de redevenir positif (0,7 M€), en dépit d'une nouvelle baisse de valeur des instruments financiers (-2,4 M€).

La capacité d'autofinancement atteint 2,0 M€, en hausse de près de 32 % par rapport à la même période en 2009. L'amélioration du BFR (0,8 M€ vs -0,6 M€) permet notamment au groupe de bénéficier d'un cash flow opérationnel en hausse de 38 % à 5,9 M€.

2) DETTE MAITRISEE AVEC UNE DUREE MOYENNE DE 7 ANS

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

Sur la base des conditions en vigueur au 30 juin, la marge moyenne des crédits en cours est d'environ 100 points de base et le taux moyen de la dette s'élève à 2,0 %, hors coût de

couverture, et ou 4,1 % coût de couverture inclus. Les emprunts à taux variable sont en quasi-totalité couverts par des caps ou tunnels.

Le rapport de la dette bancaire nette à la juste valeur des immeubles droits inclus (LTV) de 62,3 %, en légère baisse, pourrait s'améliorer avec la remontée des justes valeurs.

Aucun crédit ne donne lieu au 30 juin 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 LEGERE HAUSSE

Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas réalisé de nouveaux investissements à Paris au premier semestre. Au cours de cette période, aucune cession n'a été effectuée mais à fin juin deux promesses de vente étaient signées et deux autres en cours de signature pour des immeubles en régions, AffiParis poursuivant, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, l'arbitrage de ses actifs situés hors Paris.

A fin juin 2010, la juste valeur des immeubles s'établit à 220,2 M€ (droits inclus), en hausse de 0,6 % par rapport à fin 2009.

Le taux d'occupation financier est de 96,0 % contre 96,5 % fin 2009. Pour les immeubles parisiens, ce taux ressort à plus de 98 %.

4) FORTE DECOTE DU COURS DE L'ACTION

L'ANR hors droits s'élève à 33,1 M€, en légère amélioration (+2,0 %) par rapport à fin 2009.

L'ANR hors droits par action s'établit à 11,42 €, par rapport auquel le cours de l'action au 30 juin (6,7 €) traduit une décote de 41 %. L'ANR droits inclus s'élève à 15,86 € par action.

En retenant le mode de calcul de l'EPRA (qui se limite dans le cas d'AffiParis au retraitement de la juste valeur des instruments dérivés), l'ANR hors droits et droits inclus s'établissent respectivement à 14,71 € et 19,15 €.

5) PERSPECTIVES

La brutale dégradation des marchés de l'immobilier n'a pas encore permis à AffiParis de mener à bien la stratégie définie lors de son introduction en bourse. En fonction des conditions de marché, la société est prête à renouer avec le développement de son patrimoine par investissement direct, apport ou croissance externe, seule ou en partenariat. En parallèle la société poursuivra sa politique de cession des actifs régionaux.

6) CALENDRIER

- 15 novembre 2010 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2011 : Résultats annuels 2010

RESULTAT CONSOLIDE

(M€)	S1 2009	2009	S1 2010
Marge opérationnelle ⁽¹⁾⁽²⁾	5,8	11,4	5,8
Résultat financier ⁽¹⁾	(4,0)	(7,4)	(3,3)
Charges d'exploitation et divers	(0,6)	(0,9)	(0,6)
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Résultat courant	1,2	3,0	1,9
Plus-values nettes de cession	0,1	0,1	-
Résultat courant après cession	1,3	3,1	1,9
Variation de juste valeur des immeubles	(16,4)	(12,7)	1,2
Variation de juste valeur des instruments financiers	(1,4)	(1,6)	(2,4)
Divers non opérationnel	-	-	-
Impôts différés net d'Exit Taxe	0,0	0,1	-
Résultat net comptable	(16,4)	(11,0)	0,7

(1) Hors variation de juste valeur

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

A propos d'AffiParis

Spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien, et plus particulièrement celui du bureau, AffiParis détient un patrimoine se composant à fin juin 2010 de 18 immeubles, d'une valeur de 220 M€ et répartis sur une surface de 67 000 m².

AffiParis a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2007. Son action est cotée sur NYSE Euronext Paris (Ticker : FID FP / FID.PA ; code ISIN : FR0010148510).

Contact

RELATIONS INVESTISSEURS

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

RELATIONS PRESSES

Citigate Dewe Rogerson – Agnès Villeret
+33 (0)1 53 32 78 95 – agnes.villeret@citigate.fr