

Résultats consolidés semestriels 2010

POURSUITE DU RECENTRAGE
 - BAISSSE DU RESULTAT COURANT
 - AMELIORATION DU RESULTAT NET
 - QUASI-STABILITE DE LA JUSTE VALEUR

CHIFFRES CLES

(M€)	30/06/2009	30/06/2010
Loyers nets	34,0	28,4
Résultat courant (hors cession)	16,4	6,4
Résultat net	(27,6)	(16,4)
Cash-flow opérationnel	39,5	23,3

(M€)	31/12/2009	30/06/2010
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	1 089	1 079
Actif net réévalué par action (hors droits) (€)	29,7	27,4

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 8 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.

Dans un environnement de marché difficile, le groupe Affine a poursuivi sa politique de recentrage sur son activité de foncière et de rééquilibrage de son patrimoine au profit des commerces. Il a notamment continué le développement des deux opérations commerciales à Nevers et Arcachon, acquis un ensemble commercial à Rouen et procédé à la cession de huit immeubles de petite taille ou arrivés à maturité.

1) RESULTAT COURANT EN BAISSSE, RESULTAT NET EN HAUSSE

Le résultat courant s'établit à 6,4 M€, en recul sensible par rapport au premier semestre 2009, en raison d'une baisse des loyers de près de 10 % (36,1 M€ vs 40,0 M€), et de l'absence du produit généré l'an dernier par le remboursement de la créance de carry-back (4,3 M€).

La crise économique a continué de peser sur la situation financière de certains de nos locataires, qui ont réduit leurs surfaces d'exploitation et renégocié les conditions de leur bail :

La baisse des loyers nets est le résultat cumulé d'une augmentation du taux de vacance (11,6 % à fin juin 2010 contre 8,4 % à fin juin 2009), des avantages consentis à certains

locataires en échange de l'allongement des baux et des départs programmés dans le cadre des restructurations. L'impact des cessions du second semestre 2009 a été en large partie compensée par les acquisitions réalisées.

Contrairement à l'an dernier, ce premier semestre ne bénéficie ni du produit exceptionnel du remboursement du carry-back, ni du dividende d'Altarea (la participation d'Affine ayant été cédée fin 2009). En revanche, le compte de résultat enregistre une baisse des charges d'exploitation (-2,0 M€) qui bénéficient d'une forte reprise sur provisions.

Après prise en compte des cessions, réalisées à un prix légèrement inférieur à leur juste valeur à fin 2009 (-1,1 M€), le résultat courant ressort à 5,2 M€, contre 18,1 M€ au premier semestre 2009.

En dépit d'un nouvel impact négatif de la variation de juste valeur des immeubles de placement (-8,8 M€) et surtout des instruments financiers (-10,7 M€), le résultat net s'améliore nettement (-16,4 M€ contre -27,6 M€ au premier semestre 2009).

2) REcul PONCTUEL DU CASH-FLOW OPERATIONNEL

En liaison avec la forte baisse du résultat courant, la capacité d'autofinancement du groupe (hors coût de l'endettement) a diminué de 28,2 % pour s'établir à 21,7 M€. La forte variation du BFR, exceptionnellement positive en 2009 par suite du déstockage de l'opération Azuqueca (14,5 M€), conduit à un cash-flow opérationnel de 23,3 M€ contre 39,5 M€ au premier semestre 2009.

3) QUASI-STABILITE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE

La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 1,079 milliard d'euros (droits inclus), en très légère baisse (-0,9 %) par rapport à fin 2009, les cessions (-26,9 M€) étant compensées par les investissements (27,5 M€). A périmètre constant, la baisse de juste valeur est également de 0,9 %, soit 8,8 M€.

En conséquence, l'Actif Net Réévalué (hors droits), déduction faite des quasi-fonds propres (ORA et TSDI), recule de 19,2 M€ (-8,0 %) par rapport à fin 2009 pour s'établir à 221,9 M€ à fin juin 2010, soit 27,4 € par action. L'action Affine (17,07 €), en hausse de 5,0% depuis le début de l'année, présente toujours une importante décote (37,6 %) au 30 juin 2010. Droits inclus, l'ANR par action est de 33,5 €.

En retenant le mode de calcul de l'EPRA, qui dans le cas d'Affine conduit au retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés net, l'ANR hors droits et droits inclus s'établissent respectivement à 29,9 € et 36,1 €.

4) COUT DE FINANCEMENT BAS

Le groupe a mis en place plus de 95 M€ de financements nouveaux au cours du semestre à des conditions qui lui permettent de conforter son développement. Elle bénéficie d'un coût moyen de la dette en 2010 de 3,6 % (coût de la couverture de l'intégralité de la dette inclus) avec une durée moyenne de 5,4 ans.

Au 30 juin 2010, la dette financière nette du groupe s'élève à 687 M€ (contre 693 M€ à fin 2009) et représente 1,7 fois le montant des fonds propres. Pour l'activité de foncière stricto sensu, le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles, droits inclus, hors VEFA, et valeur des sociétés mises en équivalence) s'établit à 59,0 % (contre 58,1 % à

Page 2 sur 5

fin 2009), en raison de la baisse de la valeur des immeubles et en dépit de la réduction de la dette financière.

5) VERSEMENT D'UN DIVIDENDE COMPLEMENTAIRE

Le 28 septembre prochain, lors d'une l'Assemblée générale des actionnaires, il sera proposé le vote d'un dividende complémentaire de 4,7 M€ (soit 0,58 € par action) par prélèvement sur le report à nouveau. Ce dividende exceptionnel permettra à la société d'assurer, au titre de 2008 et 2009, les distributions obligatoires résultant de son double statut de SIIC et d'ex SICOMI. Il viendra compléter le dividende de 9,7 M€ déjà voté par l'assemblée générale du 23 avril 2010 et distribué le 17 mai 2010, portant ainsi le dividende total distribué en 2010 à 14,5 M€ (soit 1,78 € par action), représentant un rendement du titre Affine à 10,4 % par rapport au cours du 30 juin 2010.

6) PERSPECTIVES

Le second semestre 2010 pourrait être le point d'inflexion attendu par les marchés. Dans l'ensemble, les « justes valeurs » cessent leur déclin pour se stabiliser, les meilleures localisations ayant amorcé déjà une reprise depuis fin 2009.

La poursuite des cessions d'actifs non stratégiques devrait contribuer à renforcer la structure financière.

Le groupe accentuera ses efforts en vue d'améliorer la qualité et la rentabilité de son patrimoine, notamment par d'importants travaux de rénovation, dans un contexte de rareté des opportunités d'investissements intéressantes.

7) CALENDRIER

- 29 octobre 2010 : Paiement du dividende complémentaire (0,58 €)
- 15 novembre 2010 : Chiffre d'affaires du 3eme trimestre
- Mars 2011 : Résultats annuels 2010

RESULTAT CONSOLIDE

(M€) ⁽¹⁾	S1 2009⁽⁶⁾	2009⁽⁶⁾	S1 2010
Immeuble de placement	34,0	62,8	28,4
Location financement	2,1	3,8	1,2
Développement immobilier ⁽²⁾	(0,1)	0,0	(0,2)
Divers	0,3	0,6	1,1
Marge opérationnelle ⁽³⁾	36,3	67,3	30,6
Résultat financier ⁽³⁾	(12,7)	(31,2)	(14,6)
Charges d'exploitation et divers	(11,9)	(24,5)	(10,0)
Impôts sur les sociétés	4,7	5,1	0,4
Résultat courant	16,4	16,7	6,4
Plus-values nettes de cession	1,7	24,8	(1,2)
Résultat courant après cession	18,1	41,5	5,2
Variation de juste valeur des immeubles ⁽⁴⁾	(38,8)	(43,7)	(12,8)
Variation de juste valeur des instruments financiers	(5,5)	(7,6)	(10,7)
Divers ⁽⁵⁾	(4,1)	0,2	1,1
Impôts différés net d'Exit Tax	2,7	6,9	0,8
Résultat net comptable	(27,6)	(2,7)	(16,4)
Dont part du groupe	(18,9)	(5,7)	(11,9)

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale.

(2) Hors variation de valeur de Sant Feliu.

(3) Hors variation de juste valeur.

(4) Y compris variation de valeur de Sant Feliu (-4,0 M€).

(5) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa.

(6) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation.

A propos du Groupe Affine

Foncière diversifiée dans l'immobilier d'entreprise, le groupe Affine détient un patrimoine se composant à fin juin 2010 de 107 immeubles, d'une valeur de 1 079 M€ et répartis sur une surface globale de 829 000 m². Le groupe est présent pour l'essentiel dans les bureaux (54 %), l'immobilier commercial (21 %) et les entrepôts (19 %).

Son activité est répartie entre Affine (56 %), active dans les régions françaises hors Paris, AffiParis (20 %), SIIC spécialisée dans l'immobilier parisien, et Banimmo (24 %), foncière de repositionnement belge présente en Belgique, en France et au Luxembourg.

Le groupe Affine comprend également Concerto Développement, filiale spécialisée dans le montage d'opérations de développement et d'investissement dans l'immobilier logistique en Europe.

Dès 2003, Affine a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). L'action Affine est cotée sur NYSE Euronext Paris (Ticker : IML FP / BTTP.PA ; code ISIN : FR0000036105) et admise au SRD (long seulement). Elle fait partie des indices SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA. AffiParis et Banimmo sont également cotées sur NYSE Euronext. www.affine.fr

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