

## Résultats consolidés annuels 2010

### UN RESULTAT NETTEMENT POSITIF

#### CHIFFRES CLES

(M€)	2008	2009	2010
Revenus locatifs	10,9	12,8	12,2
Loyers nets	10,1	11,4	9,9
Résultat opérationnel courant	9,1	10,5	8,4
Résultat net – part du groupe	(14,5)	(11,0)	5,1
Résultat EPRA	1,6	3,2	1,9
Cash-flow opérationnel	8,2	7,9	7,1
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	237	219	214
Actif net réévalué EPRA par action (hors droits) (€)	17,10	13,76	15,48

Pour une meilleure adéquation avec les normes de place, la présentation du compte de résultat a été modifiée. Le détail des ajustements est présenté en fin de communiqué.

Le Conseil d'Administration d'AffiParis, réuni le 10 février 2011, a arrêté les comptes individuels et consolidés au 31 décembre 2010. Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

#### 1) UNE FORTE AMELIORATION DU RESULTAT NET

Les cessions réalisées au cours de l'année ainsi que les renégociations des baux ont conduit à une baisse de 4,9 % des revenus locatifs, et de 1,5 % à périmètre constant.

Le résultat opérationnel courant ressort à 8,4 M€, contre 10,5 M€ l'an passé, en raison de cette baisse des loyers et de la hausse des charges provenant pour l'essentiel de la comptabilisation d'arriérés de redevances de charges des trois dernières années.

L'augmentation des charges est plus que compensée par l'amélioration de la juste valeur des immeubles (+3,5 M€), suivant en cela la tendance constatée pour l'immobilier de qualité à Paris, et du coût de l'endettement (+0,8 M€), qui permettent à AffiParis de dégager un bénéfice net positif de 5,1 M€, contre une perte de 11,0 M€ en 2009.

Retraité des éléments non-courants (variation de juste valeur et plus ou moins values de cessions), le résultat EPRA s'établit à 1,9 M€ contre 3,2 M€ en 2009.

La capacité d'autofinancement ressort à 2,2 M€ contre 3,5 M€ en 2009. Hors coûts financiers, et après prise en compte d'une réduction des impôts payés et de l'amélioration du BFR (0,8 M€ vs 0,1 M€) le cash flow opérationnel s'élève à 7,1 M€.

## **2) DETTE MAITRISEE D'UNE DUREE MOYENNE DE 6,5 ANS**

Au cours de l'exercice, un avenant sur un crédit en cours a été signé pour un montant de 2,3 M€. Le rapport de la dette bancaire nette à la juste valeur des immeubles droits inclus (LTV) de 63,2 % est en légère baisse par rapport à 2009 (63,4 %).

La durée moyenne de la dette est de 6,5 ans, et aucune échéance importante n'intervient avant 2016.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année 2010 un coût moyen de la dette de 1,9 %, ou 4,2 % coûts de couverture inclus.

Les emprunts à taux variable sont en quasi-totalité couverts (94 %) par des caps ou tunnels.

## **3) JUSTE VALEUR DU PATRIMOINE EN HAUSSE**

Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas réalisé de nouveaux investissements en 2010. Conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, le groupe poursuit une politique d'arbitrage de ses immeubles hors de Paris. Ces cessions, d'un montant total de 8,7 M€, ont été réalisées à des prix en ligne avec les dernières expertises.

A fin décembre 2010, la juste valeur des immeubles s'établit à 213,8 M€ (droits inclus), en baisse de 2,4 % par rapport à fin 2009, mais en hausse de 1,8 % à périmètre constant.

Le taux d'occupation financier est de 94,9 % contre 96,5 % fin 2009. Pour les immeubles parisiens, ce taux ressort à près de 97 %.

## **4) COURS DE L'ACTION ENCORE TRES DECOTE**

L'ANR EPRA hors droits, après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et les impôts différés, s'élève à 15,48 €, en nette croissance (+12,5 %). Droits inclus, il s'établit à 19,81 €.

L'ANR Triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments dérivés, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actuelle de l'endettement, ressort à 15,47 € hors droits et 19,80 € droits inclus.

Par rapport à ces ANR, le cours de l'action présente une décote allant de 50 % à 60 %.

## **5) DIVIDENDE**

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 27 avril 2011 le versement d'un dividende de 0,42 € par action (soit un total de 1,2 M€) au titre de l'exercice 2010, offrant un rendement de 5,4 % par rapport au cours de fin 2010.

## **6) PERSPECTIVES**

La dégradation des marchés de l'immobilier ces dernières années n'a pas permis à AffiParis de mener à bien la stratégie définie lors de son introduction en bourse en 2007. Pour autant, et en fonction des conditions de marché, la société est prête à renouer avec le développement de son patrimoine parisien par investissement direct ou apports dans le cadre de partenariats. En parallèle la société poursuivra sa politique de cession de ses actifs en régions.

## 7) CALENDRIER

- 27 avril 2011 : Assemblée générale
- 16 mai 2011 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- 16 mai 2011 : Paiement du dividende (0,42 €)
- Septembre 2011 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2011

NB : La présentation des résultats fait l'objet en 2010 de légères modifications afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA, dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier.

### RESULTAT CONSOLIDE – NOUVELLE PRESENTATION

(M€)	2008	2009	2010
Revenus locatifs	10,9	12,8	12,2
<b>Loyers nets</b>	<b>10,1</b>	<b>11,4</b>	<b>9,9</b>
Frais de fonctionnement	(0,9)	(0,9)	(1,6)
<b>EBITDA courant <sup>(1)</sup></b>	<b>9,1</b>	<b>10,5</b>	<b>8,4</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>9,1</b>	<b>10,5</b>	<b>8,4</b>
Autres produits et charges	0,3	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	(0,5)	0,1	(0,3)
<b>Résultat opérationnel avt ajust. de valeur</b>	<b>8,9</b>	<b>10,5</b>	<b>8,1</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(10,2)	(12,7)	3,5
<b>Résultat opérationnel net <sup>(2)</sup></b>	<b>(1,3)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>11,6</b>
Coût de l'endettement financier net	(7,6)	(7,3)	(6,5)
Ajustement de valeurs des instr. Financiers	(6,7)	(1,6)	0,1
Impôts	1,1	0,1	(0,0)
Divers	(0,1)	(0,1)	(0,1)
<b>Résultat net</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,1</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,1</b>

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants.

(2) Le résultat opérationnel net correspond au résultat opérationnel après prise en compte des ajustements de valeurs.

### RESULTAT EPRA

(M€)	2008	2009	2010
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,1</b>
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	10,0	12,7	(3,5)
Résultat des cessions d'actif	0,5	(0,1)	0,3
Ajustement des écarts d'acquisitions	0,2	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	6,7	1,6	(0,1)
Impôts non-courants, différés et exit tax	(1,1)	(0,1)	-
Autres éléments non-courants	(0,2)	0,1	0,1
<b>Résultat EPRA <sup>(3)</sup></b>	<b>1,6</b>	<b>3,2</b>	<b>1,9</b>

(3) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions, et les autres éléments non-courants.

Le tableau de la marge opérationnelle laisse place à une présentation plus en ligne avec les nouvelles normes de place et dont la lecture avec les annexes financières est facilitée. Désormais, le résultat EPRA représente le résultat net courant de l'activité de foncière stricto sensu (soit le résultat net part du groupe hors variations de justes valeurs, plus ou moins values de cessions, et les autres éléments non-courants).

Celui-ci offre ainsi plus de transparence, objectif qui était déjà visé par l'ancien résultat courant dont les montants ci-dessous diffèrent peu des résultats EPRA ci-dessus.

#### RESULTAT CONSOLIDE – ANCIENNE PRESENTATION

(M€)	2008	2009	2010
<b>Marge opérationnelle</b> <sup>(1)(2)</sup>	<b>10,2</b>	<b>11,4</b>	<b>10,1</b>
Résultat financier <sup>(1)</sup>	(7,7)	(7,4)	(6,6)
Charges d'exploitation et divers	(0,8)	(0,9)	(1,7)
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(0,0)	(0,0)
<b>Résultat courant</b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>1,7</b>
Plus-values nettes de cession	(0,5)	0,1	(0,3)
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>1,3</b>	<b>3,1</b>	<b>1,5</b>
Variation de juste valeur des immeubles	(10,0)	(12,7)	3,5
Variation de juste valeur des instr. financiers	(6,7)	(1,6)	0,1
Divers non opérationnel	(0,2)	-	-
Impôts différés net d'exit tax	1,1	0,1	-
<b>Résultat net comptable</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,1</b>

(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 décembre 2010 de 13 immeubles, d'une valeur de 214 M€ et répartis sur une surface de 46 000 m<sup>2</sup>.

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