

Résultats consolidés semestriels 2011

UN MARCHÉ PARISIEN PORTEUR

- FORTE AMELIORATION DU RESULTAT NET (10,2 M€)
- AUGMENTATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES (+3,7 %)
- NETTE PROGRESSION DE L'ANR (+16 %)

CHIFFRES CLES

(M€)	S1 2010	2010	S1 2011
Revenus locatifs	6,2	12,2	5,5
Loyers nets	5,7	9,9	5,0
Résultat opérationnel courant	5,2	8,4	3,9
Résultat opérationnel net	6,4	11,6	11,7
Résultat net – part du groupe	0,7	5,1	10,2
Résultat EPRA	2,0	1,9	0,7
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	220	214	223
Actif net réévalué EPRA par action (hors droits) (€)	14,8	15,5	18,0

Le Conseil d'Administration d'AffiParis, réuni le 27 juillet 2011, a arrêté les comptes individuels et consolidés au 30 juin 2011. Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

1) FORTE AMELIORATION DU RESULTAT NET

L'amélioration de la juste valeur des immeubles (+7,4 M€) et des instruments financiers (+1,8 M€) permettent à AffiParis de dégager un résultat net positif de 10,2 M€ en nette progression par rapport au premier semestre 2010 (0,7 M€).

A périmètre constant les revenus locatifs enregistrent une baisse de 5,3 %, résultant principalement de quelques fins ou renégociations de baux. Après prise en compte des cessions d'immeubles non stratégiques, situés en région, réalisées depuis fin juin 2010, la baisse atteint -11,9 %.

Le résultat opérationnel courant ressort à 3,9 M€ (vs 5,2 M€), en raison de cette diminution des loyers et de la hausse des charges liées aux mandats de gestion.

Retraité des éléments non-courants (variation de juste valeur et plus ou moins values de cessions), le résultat EPRA s'établit à 0,7 M€ contre 2,0 M€ au 30 juin 2010.

La capacité d'autofinancement ressort à 1,3 M€ contre 2,0 M€ en 2010. Hors coûts financiers, et après prise en compte de l'augmentation du BFR (-0,1 M€ vs 0,8 M€), le cash flow opérationnel s'élève à 4,3 M€ (vs 5,9 M€).

2) DETTE MAITRISEE D'UNE DUREE MOYENNE DE 6,0 ANS

Au cours du semestre, aucun crédit n'a été signé ou renouvelé. Le rapport de la dette bancaire nette à la juste valeur des immeubles droits inclus (LTV) de 61,2 % est en légère baisse par rapport à fin 2010 (63,2 %).

La durée moyenne de la dette est de 6,0 ans, et aucune échéance importante n'intervient avant 2016.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le premier semestre 2011 un coût moyen de la dette de 2,2 %, ou 4,2 % coûts de couverture inclus.

Les emprunts à taux variable sont en quasi-totalité couverts (93 %) 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 au premier semestre 2011. Conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, le groupe poursuit une politique d'arbitrage de ses immeubles situés hors de Paris, qui représentent moins de 5 % du patrimoine. Une cession, d'un montant total de 0,9 M€, a été réalisée à un prix en ligne avec la dernière expertise.

A fin juin 2011, la juste valeur des immeubles s'établit à 222,9 M€ (droits inclus) en hausse de 3,7 % à périmètre constant, et de 4,3 % après prise en compte de la cession et des capex.

En respectant la définition de l'EPRA, le taux d'occupation financier est de 94,0 %¹ contre 95,3 % fin 2010. Pour les immeubles parisiens, ce taux ressort à plus de 95 %.

4) NETTE PROGRESSION DE L'ANR ET COURS DE BOURSE TOUJOURS TRES DECOTE

L'ANR EPRA hors droits par action, après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, s'élève à 18,0 €, en nette croissance (+16,1 %) par rapport à fin 2010. Droits inclus, il s'établit à 22,5 €.

Par rapport à cet ANR, le cours de l'action présente une décote de 46 %.

5) PERSPECTIVES

Dans un marché parisien marqué par une concurrence accrue entre les investisseurs, en particulier pour les immeubles « prime », dont a résulté une poursuite de la baisse des taux de capitalisation, AffiParis maintient sa politique prudente et privilégie son désendettement ainsi que la rénovation des immeubles qu'elle détient. Elle reste néanmoins à l'écoute des opportunités qu'offrira le marché pour réaliser des acquisitions conformes aux critères de sa politique d'investissement.

6) CALENDRIER

- 15 novembre 2011 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre

¹ Le taux 2010 diffère légèrement du taux précédemment publié, le groupe utilisant dorénavant la définition recommandée par l'EPRA (1 - Loyers de marché des surfaces vacantes / loyers de marché de la surface totale).

La précédente méthode (1 - loyers de marché des surfaces vacantes / loyers potentiel de la surface totale) fait ressortir un taux d'occupation financier global à 93,5 %, et à près de 95% pour les immeubles parisiens.

- Février 2012 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2011

NB : La présentation des résultats fait l'objet depuis fin 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€)	S1 2010	2010	S1 2011
Revenus locatifs	6,2	12,2	5,5
Loyers nets	5,7	9,9	5,0
Frais de fonctionnement	(0,5)	(1,6)	(1,1)
EBITDA courant ⁽¹⁾	5,2	8,4	3,9
Résultat opérationnel courant	5,2	8,4	3,9
Autres produits et charges	0,0	0,0	0,3
Résultat des cessions d'actifs	-	(0,3)	(0,0)
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	5,2	8,1	4,2
Solde net des ajustements de valeurs	1,2	3,5	7,4
Résultat opérationnel net ⁽²⁾	6,4	11,6	11,7
Coût de l'endettement financier net	(3,2)	(6,5)	(3,2)
Ajustement de valeurs des instr. Financiers	(2,4)	0,1	1,8
Impôts	(0,0)	(0,0)	0,0
Divers	(0,1)	(0,1)	0,0
Résultat net	0,7	5,1	10,2
Résultat net – part du groupe	0,7	5,1	10,2

(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€)	S1 2010	2010	S1 2011
Résultat net – part du groupe	0,7	5,1	10,2
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	(1,2)	(3,5)	(7,4)
Résultat des cessions d'actif	-	0,3	0,0
Ajustement des écarts d'acquisitions	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	2,4	(0,1)	(1,8)
Impôts non-courants, différés et exit tax	0,0	0,0	(0,0)
Autres éléments non-courants	0,1	0,1	(0,3)
Résultat EPRA ⁽³⁾	2,0	1,9	0,7

(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).

RESULTAT CONSOLIDE – ANCIENNE PRESENTATION

(M€)	S1 2010	2010	S1 2011
Marge opérationnelle ⁽¹⁾⁽²⁾	5,8	10,1	5,3
Résultat financier ⁽¹⁾	(3,3)	(6,6)	(3,2)
Charges d'exploitation et divers	(0,6)	(1,7)	(1,0)
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(0,0)	0,0
Résultat courant	1,9	1,7	1,0
Plus-values nettes de cession	-	(0,3)	(0,0)
Résultat courant après cession	1,9	1,5	1,0
Variation de juste valeur des immeubles	1,2	3,5	7,4
Variation de juste valeur des instr. financiers	(2,4)	0,1	1,8
Divers non opérationnel	-	-	-
Impôts différés net d'exit tax	-	-	-
Résultat net comptable	0,7	5,1	10,2

(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 2011 de 13 immeubles, d'une valeur de 223 M€ et répartis sur une surface de 43 000 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 – Lucie Larguier
+33 (0)1 53 32 84 75 – lucie.larguier@citigate.fr