

Résultats consolidés semestriels 2011

FORTE PROGRESSION DU RESULTAT NET (26,5 M€)
 AMELIORATION DU RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (+16 %)
 PROGRESSION DE L'ANR (+3,7 %)

CHIFFRES CLES

(M€)	S1 2010	2010	S1 2011
Revenus locatifs	36,1	70,6	35,7
Loyers nets	28,9	59,6	31,2
Résultat opérationnel courant *	19,2	44,6	22,2
Résultat opérationnel net	7,0	36,2	36,3
Résultat net	(15,9)	10,6	26,5
<i>dont part du groupe</i>	<i>(11,6)</i>	<i>10,3</i>	<i>21,8</i>
Résultat EPRA	4,9	17,6	7,5
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	1 078,8	1 059,8	1 065,5
Actif net réévalué EPRA (hors droits) (€)	273,6	286,0	296,6
Actif net réévalué EPRA par action (hors droits) (€)	29,67	30,70	29,83

* Hors dépréciation de Sant Feliu repris dans le résultat opérationnel net.

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 29 août 2011, a arrêté les comptes consolidés au 30 juin 2011. Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

Après deux exercices déficitaires en raison de la baisse des justes valeurs des immeubles, le retour à une situation bénéficiaire, amorcé en 2010, s'est confirmé au premier semestre 2011.

1) RESULTAT OPERATIONNEL COURANT EN SENSIBLE AMELIORATION

Les loyers nets enregistrent une hausse de 7,9 %, bénéficiant de la réduction des charges locatives. Celle-ci résulte notamment de la diminution des provisions sur loyers et de l'effet favorable des redevances de charges.

A périmètre constant, les revenus locatifs de la période augmentent de 1,3 %. Après prise en compte des cessions, dont les effets sont limités en grande partie par les acquisitions, les revenus locatifs sont en retrait de 1,3 %.

Le résultat opérationnel courant, en hausse de 15,7 %, profite en outre de l'amélioration de l'activité de développement immobilier (1,3 M€ vs 1,0 M€), hors dépréciation sur stocks, et de la diminution de 4,0 % des frais de fonctionnement (10,1 M€ vs 10,6 M€), tandis que se poursuit l'érosion naturelle des revenus sur les opérations de location-financement (1,0 M€ vs 1,2 M€).

2) RESULTAT NET EN FORTE PROGRESSION

Le résultat net ressort en forte hausse à 26,5 M€ contre une perte de 15,9 M€ au premier semestre 2010. Les six premiers mois de l'année bénéficient de la vive reprise de la juste valeur des immeubles (+11,7 M€ vs -7,7 M€) et des instruments financiers (+5,3 M€ vs -10,7 M€), tandis que le coût de la dette nette reste stable à 13,9 M€.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 7,5 M€ contre 4,9 M€ en 2010.

3) FORTE HAUSSE DU CASH-FLOW OPERATIONNEL

Le cash-flow opérationnel s'établit à 37,5 M€ contre 6,4 M€ pour la même période en 2010.

Rappelons que le passage en 2010 d'une partie des immeubles de Banimmo en norme comptable IAS2 a eu pour conséquence leur reclassement en stocks : il en résulte que les achats, les ventes et les capex relatifs à ces immeubles, ne sont pas intégrés en cash-flow d'investissement, mais inclus dans le cash flow opérationnel et conduisent à une plus grande volatilité de celui-ci.

En 2010, Banimmo n'a réalisé aucune cession d'immeubles en IAS2, entraînant ainsi une forte variation négative de BFR, alors que le premier semestre 2011 enregistre le montant de la cession des commerces de Clamart (20 M€). Corrigé des effets de l'IAS 2, le cash-flow opérationnel passerait à 21,2 M€ contre 25,7 M€.

4) LEGERE HAUSSE DE L'ACTIF NET REEVALUE

Au premier semestre, la juste valeur à périmètre constant des immeubles augmente de 1,2 %. Elle s'élève à 1,065 milliard d'euros (droits inclus), en très légère hausse (0,5 %) par rapport à fin 2010, les cessions (-30,0 M€) étant plus que compensées principalement par l'amélioration des justes valeurs (11,7 M€) et les investissements (19,3 M€).

En conséquence, l'Actif Net Réévalué EPRA (hors droits), déduction faite des quasi-fonds propres (TSDI), et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, augmente de 10,6 M€ (+3,7 %) par rapport à fin 2010 pour s'établir à 296,6 M€ à fin juin 2011, soit 29,83 € par action (hors autocontrôle et après dilution des ORA). Droits inclus, l'ANR EPRA est de 347,1 M€, ou 34,92 € par action.

5) DETTE FINANCIERE REDUITE

Le groupe a mis en place près de 43 M€ de financements nouveaux au cours de la période. Le coût moyen de la dette nette au premier semestre 2011 est de 2,9 %, et 4,1 % coût de couverture inclus. Hors Banimmo, la durée moyenne de l'endettement s'élève à 5,4 ans. Aucune échéance significative n'est à refinancer avant 2016.

Au 30 juin 2011, la dette financière nette du groupe s'élève à 698 M€ (contre 718 M€ à fin 2010) et représente 1,6 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, plus valeur des sociétés mises en équivalence) diminue légèrement à 57,2 %, Pour Affine seule (hors AffiParis et Banimmo), le ratio s'élève à 53,2 %.

6) POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Pour se conformer aux obligations de distribution attachées au statut SIIC, Affine a versé, au titre de l'exercice 2010, un dividende de 2,43 € par action (soit un total de 20,6 M€) avec l'option d'être payé soit en numéraire soit en action nouvelle sur la base d'un cours de 19,0 €. Compte tenu du montant particulièrement élevé de cette distribution, et contrairement aux années antérieures, aucun acompte sur dividende ne sera versé en octobre.

L'option de paiement en actions a été retenue par 54,2 % des actionnaires, dont Holdaffine. Le nombre d'actions est ainsi passé de 8 487 966 à 9 002 042.

7) PERSPECTIVES

Le marché immobilier français, en sensible redressement depuis la crise de 2008-2009, demeure néanmoins soumis aux aléas d'une crise financière durable aux multiples rebondissements.

Dans ce contexte, la politique de prudence menée par le groupe depuis 3 ans reste toujours d'actualité. Il n'en poursuit pas moins sa stratégie visant à renforcer sa rentabilité, rétablir l'occupation de ses immeubles, simplifier sa structure (notamment par l'étude d'un rapprochement Affine/AffiParis), améliorer la lisibilité de ses comptes, concentrer son portefeuille sur les actifs répondant le mieux à ses critères de taille, de risque et de rendement.

Ses investissements, en actifs nouveaux ou par l'amélioration d'immeubles en portefeuille, seront poursuivis, et Affine continuera à examiner toutes les opportunités de croissance externe ou de rapprochement.

8) CALENDRIER

- 15 novembre 2011 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2012 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2011

NB : Le groupe Affine présente désormais ses comptes conformément aux recommandations de l'EPRA. Cette présentation comporte, outre le compte de résultat établi selon les normes IFRS (premier tableau), le résultat calculé selon les préconisations de l'EPRA (deuxième tableau) et qui 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 valeurs de cessions, et les autres éléments non-courants). A titre de comparaison, la nomenclature utilisée précédemment par le groupe Affine, basée sur la marge opérationnelle des activités, est fournie pro forma pour 2010 dans le dernier tableau.

RESULTAT CONSOLIDE – NOUVELLE PRESENTATION

(M€) ⁽¹⁾	S1 2010 ⁽⁵⁾	2010	S1 2011
Revenus locatifs	36,1	70,6	35,7
Loyers nets	28,9	59,6	31,2
Revenus des autres activités	1,0	5,6	1,3
Frais de fonctionnement	(10,6)	(20,3)	(10,1)
EBITDA courant ⁽²⁾	19,4	44,9	22,3
Résultat opérationnel courant	19,2	44,6	22,2
Autres produits et charges	(3,2)	(5,1)	(2,1)
Résultat des cessions d'actifs	(1,3)	(0,4)	4,5
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	14,8	39,0	24,6
Solde net des ajustements de valeurs	(7,7)	(2,8)	11,7
Résultat opérationnel net ⁽³⁾	7,0	36,2	36,3
Coût de l'endettement financier net	(13,9)	(27,6)	(13,9)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(10,7)	(2,9)	5,3
Impôts	0,6	0,6	(2,8)
Divers ⁽⁴⁾	1,1	4,4	1,6
Résultat net	(15,9)	10,6	26,5
Résultat net – part du groupe	(11,6)	10,3	21,8

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale et des recommandations de l'EPRA.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2010, 2010 et S1 2011 la dépréciation de Sant Feliu, pour respectivement 4,0 M€, 5,2 M€, et 2,0 M€, présent dans les autres produits et charges.

(3) Le résultat opérationnel net correspond au résultat courant après prise en compte des variations de valeurs, incluant les variations des écarts de goodwill contrairement aux années antérieures.

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers.

(5) Retraité des impacts de la norme IAS 2.

RESULTAT EPRA

(M€)	S1 2010	2010	S1 2011
Résultat net – part du groupe	(11,6)	10,3	21,8
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	7,7	2,8	(11,7)
Résultat des cessions d'actif	1,3	0,4	(4,5)
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	10,7	2,9	(5,3)
Sociétés mises en équivalence	(0,3)	(3,1)	(0,6)
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	(1,5)	(1,2)	-
Impôts non-courants, différés et exit tax	(0,8)	(1,0)	1,9
Autres éléments non-courants	3,9	5,0	1,1
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	(4,4)	1,4	4,8
Résultat EPRA ⁽⁶⁾	4,9	17,6	7,5

(6) 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-récurrents.

RESULTAT CONSOLIDE – ANCIENNE PRESENTATION

(M€) ⁽¹⁾	S1 2010	2010	S1 2011
Immeuble de placement	28,9	59,6	31,2
Location financement	1,2	2,9	1,0
Développement immobilier ⁽²⁾	(4,2)	(2,8)	(1,7)
Divers	1,0	1,0	0,4
Marge opérationnelle ⁽³⁾	26,9	60,7	30,9
Résultat financier ⁽⁴⁾	(14,6)	(27,5)	(12,9)
Charges d'exploitation et divers	(10,9)	(21,3)	(10,7)
Impôts sur les sociétés	0,4	0,3	(0,7)
Résultat courant	1,8	12,2	6,5
Plus-values nettes de cession	(1,3)	(0,4)	4,5
Résultat courant après cession	0,5	11,8	11,0
Variation de juste valeur des immeubles ⁽⁵⁾	(7,7)	(2,8)	11,7
Variation de juste valeur des instr. financiers	(10,7)	(2,9)	5,3
Divers ⁽⁶⁾	1,8	4,3	0,6
Impôts différés net d'exit tax	0,2	0,3	(2,1)
Résultat net comptable	(15,9)	10,6	26,5
Dont part du groupe	(11,6)	10,3	21,8

(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) Hors profit de dilution et variation de juste valeur. (5) Y compris variation de valeur de Sant Feliu. (6) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, et résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession. (7) Retraité des impacts de la norme IAS 2.

A propos du Groupe Affine

Foncière diversifiée dans l'immobilier d'entreprise, le groupe Affine détient un patrimoine se composant à fin juin 2011 de 98 immeubles, d'une valeur de 1 065 M€ et répartis sur une surface globale de 754 000 m². Le groupe est présent pour l'essentiel dans les bureaux (58 %), l'immobilier commercial (20 %) et les entrepôts (16 %).

Son activité est répartie entre Affine (53 %), active dans les régions françaises hors Paris, AffiParis (21 %), SIIC spécialisée dans l'immobilier parisien, et Banimmo (26 %), 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 CAC Mid&Small, 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