

Résultats consolidés annuels 2011

FORTE PROGRESSION DU RESULTAT NET

CHIFFRES CLES

(M€)	2009	2010	2011
Revenus locatifs	12,8	12,2	11,0
Loyers nets	11,4	9,9	10,4
Résultat opérationnel courant	10,5	8,4	8,4
Résultat opérationnel net	(2,1)	11,6	15,9
Résultat net – part du groupe	(11,0)	5,1	9,2
Résultat EPRA	3,2	1,9	1,8
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	219	214	215
Actif net réévalué EPRA par action (hors droits) (€)	13,8	15,5	13,9

Le Conseil d'Administration d'AffiParis, réuni le 2 février 2012, a arrêté les comptes individuels et consolidés au 31 décembre 2011. Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

1) FORTE PROGRESSION DU RESULTAT NET

L'amélioration de la juste valeur des immeubles (+4,8 M€), associée aux plus values de cessions (+2,2 M€), permettent à AffiParis de presque doubler son résultat net qui atteint 9,2 M€ contre 5,1 M€ en 2010.

Le résultat opérationnel courant ressort à 8,4 M€, stable par rapport à 2010, la baisse des revenus locatifs, liée aux cessions, et la hausse des honoraires de gestion étant compensées par l'amélioration de la refacturation des charges locatives.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus values de cessions, le résultat EPRA ressort en légère baisse de 2,3 % à 1,8 M€.

En 2011, la capacité d'autofinancement atteint 2,0 M€ contre 2,2 M€ en 2010. Hors coûts financiers, et après prise en compte d'une forte réduction d'impôts et d'une légère diminution du BFR (0,6 M€ vs 0,8 M€), le cash flow opérationnel ressort à 8,7 M€ contre 7,1 M€ en 2010.

2) AMELIORATION SENSIBLE DU LTV

Le rapport de la dette bancaire nette à la juste valeur des immeubles droits inclus (LTV) de 57,6 % est en amélioration sensible par rapport à fin 2010 (63,2 %).

L'augmentation de capital de 25,7 M€, réalisée en novembre, a permis à AffiParis de renforcer ses fonds propres face à un endettement élevé et d'améliorer ainsi son ratio d'endettement financier net sur capitaux propres qui passe de 2,6 x à 1,7 x.

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

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour 2011 un coût moyen de la dette de 2,5 %, ou 4,5 % coûts de couverture inclus.

3) JUSTE VALEUR DU PATRIMOINE EN HAUSSE

AffiParis n'a pas réalisé de nouvelles acquisitions en 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.

La société a cédé un local d'activité à Lezennes (3 125 m²) au mois de mai et deux lots à Montpellier (282 m²) en octobre. Par ailleurs, une cession d'opportunité a conduit le groupe à vendre l'un de ses actifs Parisiens, rue Chapon (957 m²). Ces cessions, d'un montant total de 8,8 M€, ont été réalisées à des prix en ligne avec les dernières expertises, ou supérieur dans le cas de la rue Chapon.

A fin 2011, la juste valeur des immeubles s'établit à 215,1 M€ (droits inclus) en hausse de 2,4 % à périmètre constant, et de 0,6 % après prise en compte des cessions et des travaux.

En respectant la définition de l'EPRA, le taux d'occupation financier est de 95,2 % contre 95,3 % fin 2010. Pour les immeubles parisiens, ce taux ressort à près de 97 %.

4) DECOTE IMPORTANTE DU COURS DE BOURSE

L'ANR EPRA hors droits par action, après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, passe de 15,5 € à 13,9 €, compte tenu de l'effet dilutif de l'augmentation de capital réalisée en novembre. Droits inclus, il s'établit à 16,1 €.

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action présente au 31/12/2011 une décote de 43 %.

5) DIVIDENDE

AffiParis proposera à la prochaine Assemblée générale le 25 avril le vote d'un dividende de 0,22 € par action (soit un total de 1,2 M€), au titre de l'année 2011.

6) PERSPECTIVES

Dans un marché parisien marqué par une concurrence accrue entre les investisseurs, en particulier pour les immeubles "prime", et dont a résulté une poursuite de la baisse des taux de capitalisation, AffiParis a maintenu sa politique prudente et a privilégié son désendettement et la rénovation des immeubles qu'elle détient. Elle reste néanmoins à l'écoute des opportunités qu'offrira le marché pour réaliser des acquisitions respectant aux critères de sa politique d'investissement. Par ailleurs, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, AffiParis achèvera en 2012-2013 l'arbitrage des actifs situés en province. Enfin, la société a mis en vente son principal actif parisien, situé rue Paul-Baudry, et définira les modalités d'un potentiel rapprochement avec Affine.

7) CALENDRIER

- 25 avril 2012 : Assemblée générale
- Mai 2012 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Mai 2012 : Paiement du dividende
- Juillet 2012 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2012

RESULTAT CONSOLIDE

(M€)	2009	2010	2011
Revenus locatifs	12,8	12,2	11,0
Loyers nets	11,4	9,9	10,4
Frais de fonctionnement	(0,9)	(1,6)	(2,0)
EBITDA courant ⁽¹⁾	10,5	8,4	8,4
Résultat opérationnel courant	10,5	8,4	8,4
Autres produits et charges	0,0	0,0	0,4
Résultat des cessions d'actifs	0,1	(0,3)	2,2
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	10,5	8,1	11,0
Solde net des ajustements de valeurs	(12,7)	3,5	4,8
Résultat opérationnel net ⁽²⁾	(2,1)	11,6	15,9
Coût de l'endettement financier net	(7,3)	(6,5)	(6,6)
Ajustement de valeurs des instr. Financiers	(1,6)	0,1	(0,1)
Impôts	0,1	(0,0)	0,0
Divers	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Résultat net	(11,0)	5,1	9,2
Résultat net – part du groupe	(11,0)	5,1	9,2

(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€)	2009	2010	2011
Résultat net – part du groupe	(11,0)	5,1	9,2
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	12,7	(3,5)	(4,8)
Résultat des cessions d'actif	(0,1)	0,3	(2,2)
Ajustement des écarts d'acquisitions	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	1,6	(0,1)	0,1
Impôts non-courants, différés et exit tax	(0,1)	0,0	(0,0)
Autres éléments non-courants	0,1	0,1	(0,3)
Résultat EPRA ⁽³⁾	3,2	1,9	1,8

(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.



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 2011 de 12 immeubles, d’une valeur de 215 M€ et répartis sur une surface de 41 000 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