

Résultats consolidés semestriels 2012

PROGRESSION DE 9,5 % DU RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

CHIFFRES CLES

(M€)	S1 2011	2011	S1 2012
Revenus locatifs	5,5	11,0	5,5
Résultat opérationnel courant	3,9	8,4	4,3
Résultat opérationnel net	11,7	15,9	(2,6)
Résultat net – part du groupe	10,2	9,2	(5,5)
Résultat EPRA	0,7	1,8	1,4
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	222,9	215,1	206,8
Actif net réévalué EPRA par action (hors droits) (€)	18,0	13,9	12,7

Le Conseil d'Administration d'AffiParis, réuni le 24 juillet 2012, a arrêté les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2012. Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

1) RESULTAT OPERATIONNEL COURANT EN SENSIBLE HAUSSE

La stabilité des revenus locatifs (l'effet des cessions ayant été compensé par la renégociation du bail sur l'immeuble Baudry) et l'amélioration du coût du risque locatif (-0,2 M€) permettent à AffiParis d'enregistrer une progression de 9,5 % de son résultat opérationnel courant par rapport au premier semestre 2011.

Parallèlement, le résultat EPRA atteint 1,4 M€ contre 0,7 M€ pour la même période en 2011, profitant également de la diminution du coût de la dette (-0,3 M€) grâce à l'augmentation de capital réalisée à l'automne 2011.

Après prise en compte de l'évolution défavorable de la juste valeur des immeubles (-6,8 M€ vs +7,4M€ en 2011), issue essentiellement de la baisse de la valeur retenue pour l'immeuble Baudry, le résultat net ressort à -5,5 M€ (vs 10,2 M€).

Au premier semestre 2012, la capacité d'autofinancement reste stable à 1,3 M€. Hors coûts financiers et après prise en compte de l'amélioration du BFR (0,5 M€ vs -0,1 M€), le cash flow opérationnel ressort à 4,6 M€ contre 4,3 M€ pour la même période en 2011.

2) JUSTE VALEUR DU PATRIMOINE EN BAISSSE

AffiParis n'a pas réalisé d'acquisition au premier semestre 2012. La société a cédé des bureaux à Toulouse (658 m²) et un local d'activité à Lezennes (908 m²) au mois de mars. Ces cessions, d'un montant total de 1,0 M€, ont été réalisées à des prix en ligne avec les dernières expertises. Les immeubles hors Paris représentent moins de 5 % du patrimoine.

A fin juin 2012, la juste valeur des immeubles s'établit à 206,8 M€ (droits inclus), en baisse de 3,8 %, et de 3,4 % à périmètre constant, en raison principalement de l'immeuble Baudry, dont la valeur retenue correspond au prix d'une offre d'acquisition et non à la valeur d'expertise.

Selon la définition de l'EPRA, le taux d'occupation financier est de 99,2 % contre 95,2 % fin 2011. Pour les immeubles parisiens, ce taux ressort à près de 100 % (excluant une partie de l'immeuble Réaumur en restructuration).

3) LEGERE DEGRADATION DU LTV

Le rapport de la dette bancaire nette à la juste valeur des immeubles droits inclus (LTV) atteint 59,6 %, marquant une légère dégradation par rapport à fin 2011 (57,6 %) en raison de la baisse de la juste valeur des immeubles, l'encours de la dette étant resté quasiment stable.

La durée moyenne de la dette est de 5,1 ans, et aucune échéance importante n'intervient avant 2016.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne de la dette financière nette fait ressortir pour le premier semestre 2012 un coût de la dette de 2,2 % ou 4,4 % coûts de couverture inclus.

4) DECOTE IMPORTANTE DU COURS DE BOURSE

L'ANR EPRA hors droits par action, après retraitement de la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés, passe de 13,9 € à 12,7 €, compte tenu de la baisse de la juste valeur des immeubles. Droits inclus, il s'établit à 14,8 €.

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action présente au 30 juin 2012 une décote de 44 %.

5) PERSPECTIVES

La qualité du portefeuille de la société et la bonne tenue du marché parisien devraient contribuer à la poursuite de la progression des revenus opérationnels de la société. La cession de l'immeuble Baudry pourrait intervenir au second semestre si les conditions offertes sont jugées satisfaisantes pour la société. Elle n'aurait pas d'impact significatif sur les comptes annuels.

6) CALENDRIER

- 30 octobre 2012 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2013 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2012
- Avril 2013 : Assemblée générale
- Mai 2013 : Chiffre d'affaires du premier trimestre

RESULTAT CONSOLIDE

(M€)	S1 2011	2011	S1 2012
Revenus locatifs	5,5	11,0	5,5
Loyers nets	5,0	10,4	5,2
Frais de fonctionnement	(1,1)	(2,0)	(1,0)
EBITDA courant ⁽¹⁾	3,9	8,4	4,3
Résultat opérationnel courant	3,9	8,4	4,3
Autres produits et charges	0,3	0,4	0,0
Résultat des cessions d'actifs	(0,0)	2,2	(0,0)
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	4,2	11,0	4,2
Solde net des ajustements de valeurs	7,4	4,8	(6,8)
Résultat opérationnel net ⁽²⁾	11,7	15,9	(2,6)
Coût de l'endettement financier net	(3,2)	(6,6)	(2,9)
Ajustement de valeurs des instr. Financiers	1,8	(0,1)	(0,0)
Impôts	0,0	0,0	(0,0)
Divers	0,0	(0,1)	(0,0)
Résultat net	10,2	9,2	(5,5)
Résultat net – part du groupe	10,2	9,2	(5,5)

(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 2011	2011	S1 2012
Résultat net – part du groupe	10,2	9,2	(5,5)
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	(7,4)	(4,8)	6,8
Résultat des cessions d'actif	0,0	(2,2)	0,0
Ajustement des écarts d'acquisitions	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	(1,8)	0,1	0,0
Impôts non-courants, différés et exit tax	(0,0)	(0,0)	0,0
Autres éléments non-courants	(0,3)	(0,3)	0,0
Résultat EPRA ⁽³⁾	0,7	1,8	1,4

(3) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en septembre 2011 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 juin 2012 de 10 immeubles, d’une valeur de 207 M€ et répartis sur une surface de 39 000 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 PRESSE

Citigate Dewe Rogerson – Agnès Villeret
+33 (0)1 53 32 78 95 – agnes.villeret@citigate.fr