

## Résultats consolidés semestriels 2012

PROGRESSION DU RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (+0,6 %)

FORTE HAUSSE DU RESULTAT EPRA (+24 %)

CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS A PERIMETRE CONSTANT (+3,5 %)

ANR EPRA PAR ACTION : 28 €

PROFIL DE DETTE MAITRISE

### CHIFFRES CLES

(M€)	S1 2011	2011	S1 2012
Loyers nets	22,0	43,1	20,3
Résultat opérationnel courant	17,3	34,6	17,4
Résultat net	23,4	16,6	0,9
Résultat EPRA	7,8	18,5	9,7
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	741,3	709,0	701,8
Actif net réévalué EPRA par action (hors droits) (€)	29,3	29,0	28,2

*Depuis le 1er octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence. Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de la période et leur comparabilité avec ceux des périodes précédentes, les comptes commentés ci-dessous sont des comptes pro forma dans lesquels le sous-groupe Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence sur la totalité de la période. Les comptes de Banimmo sont en cours d'examen limité.*

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 25 juillet 2012, a arrêté les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2012. Les procédures d'examen limité sont en cours de finalisation.

### 1) ACTIVITE

Au cours du semestre, Affine a signé 22 nouveaux baux portant sur une surface de 6 000 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 0,9 M€. Par ailleurs, 6 locataires ont résilié leur bail, représentant une surface de 6 300 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 0,6 M€. Enfin, 6 renégociations sont intervenues pour un montant de 1,1 M€.

Grâce à son éco-rénovation, la tour située rue Traversière (Paris), louée entièrement à la SNCF jusqu'en 2021, a obtenu le label BREEAM. Dans la continuité de ce rehaussement, des travaux répondant à la réglementation PMR (Personne à Mobilité Réduite) sont en cours de réalisation.

Affine a inauguré le 24 mars, aux côtés du Maire et d'Eiffage (promoteur du site), le marché municipal d'Arcachon, qui marque le terme de la restructuration du nouveau cœur de ville,

pour lequel le groupe a investi dans 2 400 m<sup>2</sup> de commerces de pied d'immeubles et une résidence hôtelière.

Par ailleurs, la société a fait l'acquisition en mai de 6 250 m<sup>2</sup> de bureaux dans la tour Lille Europe, dont Affine est déjà propriétaire de 10 des 20 étages. La tour, qui surplombe la gare TGV internationale Lille Europe, occupe un des meilleurs emplacements de la ville et profite d'une excellente accessibilité, tant par le rail, la voiture ou les transports en commun. Son attractivité devrait profiter du renforcement du trafic de la Gare Lille Europe, de la concentration des activités tertiaires de la Métropole au sein d'Euralille, et des projets urbanistiques à l'étude. Cette opération s'inscrit dans la stratégie de développement d'Affine qui vise à privilégier des immeubles présentant un important potentiel de création de valeur à court et long terme.

Enfin la société a entrepris des travaux de rénovation importants sur l'immeuble Auber et en vue de la reconversion partielle en résidentiel de l'immeuble Réaumur.

La rationalisation du portefeuille se poursuit avec la cession au premier semestre de 12,7 M€ d'immeubles matures ou de petite taille : bureaux à Toulouse (658 m<sup>2</sup>), Valbonne (700 m<sup>2</sup>), et Saint-Julien-les-Metz (3 240 m<sup>2</sup>) ; locaux d'activités à Lezennes (908 m<sup>2</sup>) ; commerces à Vert-Saint-Denis (4 565 m<sup>2</sup>) ; et vente par appartement à Saint Cloud. Les cessions ont été réalisées à des prix légèrement inférieurs à la juste valeur de fin 2011.

## **2) RESULTAT OPERATIONNEL COURANT EN PROGRESSION**

Le résultat opérationnel courant augmente de 0,6 %. La hausse des bénéfices de l'activité de développement immobilier (1,7 M€ vs 0,3 M€, hors dépréciation sur stocks) et la diminution de 11,5 % des frais de fonctionnement (5,3 M€ vs 6,0 M€) permettent de plus que compenser l'érosion des revenus de la location financement (0,7 M€ vs 1,0 M€) et la perte des revenus locatifs liée aux cessions. A périmètre constant, les revenus locatifs enregistrent une progression de 3,5%.

En parallèle, le résultat EPRA ressort en forte hausse (+24 %) à 9,7 M€ contre 7,8 M€ pour la même période de l'an dernier. Il bénéficie notamment de l'amélioration des résultats des sociétés mises en équivalence.

Après prise en compte notamment de l'évolution défavorable de la juste valeur des immeubles (-4,8 M€ contre +10,7 M€ au premier semestre de 2011) et des instruments financiers (-1,3 M€ vs +3,0 M€), le résultat net ressort à 0,9 M€ (vs 23,4 M€).

Le cash-flow opérationnel s'établit à 9,6 M€ contre 16,2 M€ pour la même période en 2011, cette baisse résultant des pertes de revenus locatifs et d'un creusement du BFR principalement en raison des opérations de développement en cours.

## **3) LEGERE BAISSSE DE L'ACTIF NET REEVALUE**

Au premier semestre 2012, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 702 M€ (droits inclus), en légère baisse (-1,0 %) par rapport à fin 2011, les investissements (10,3 M€) n'ayant que partiellement compensé les cessions (-13,3 M€) et la baisse de juste valeur à périmètre constant (-0,7 %).

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, s'établit à 279,5 M€ à fin juin 2012, en diminution de 8,1 M€ (-2,8 %) par rapport à fin 2011 en

raison essentiellement du versement du dividende 2011. Par action (hors autocontrôle et après dilution des ORA), l'ANR recule de 29,0 € à 28,2 €. Droits inclus, l'ANR EPRA ressort à 319,6 M€, ou 32,2 € par action.

#### **4) PROFIL DE DETTE MAITRISE**

Le groupe a mis en place 24 M€ de nouveaux crédits au cours de la période auprès de trois banques françaises. Le coût moyen de la dette pour le premier semestre 2012 est de 2,7 % (3,9 % coût de couverture inclus). La durée moyenne de l'endettement s'élève à 5,7 ans et il n'y a pas d'échéance de dette significative avant 2016.

Au 30 juin 2012, la dette financière nette du groupe s'élève à 439 M€ (contre 435 M€ à fin 2011). Pour l'activité de foncière stricto sensu, le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus, hors VEFA, plus situation nette des sociétés mises en équivalence) ressort à 52,1 % contre 51,9 % fin juin 2011.

#### **5) PERSPECTIVES**

La continuité des cessions d'actifs non stratégiques renforcera la structure financière, tandis que le groupe s'attachera, en fonction des opportunités, à poursuivre ses investissements.

Les priorités d'Affine pour le second semestre de 2012 portent sur la poursuite de la réduction de la vacance, l'optimisation de la gestion locative, notamment à travers l'amélioration des processus internes du groupe. Le programme de refinancement de 2012 est quasiment achevé.

Enfin, la société devrait annoncer à l'automne les modalités retenues pour le rapprochement d'Affine et AffiParis.

#### **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€) <sup>(1)</sup>	S1 2011	2011	S1 2012
Revenus locatifs	24,7	48,3	23,1
<b>Loyers nets</b>	<b>22,0</b>	<b>43,1</b>	<b>20,3</b>
Revenus des autres activités	1,3	3,6	2,4
Frais de fonctionnement	(6,0)	(12,0)	(5,3)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>17,3</b>	<b>34,7</b>	<b>17,4</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>17,3</b>	<b>34,6</b>	<b>17,4</b>
Autres produits et charges	(1,5)	(2,6)	(2,2)
Résultat des cessions d'actifs	0,9	2,9	(0,7)
<b>Résultat opérationnel avt ajust. de valeur</b>	<b>16,6</b>	<b>34,9</b>	<b>14,5</b>
Solde net des ajustements de valeurs	10,7	1,7	(4,8)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>27,3</b>	<b>36,6</b>	<b>9,7</b>
Coût de l'endettement financier net	(9,0)	(18,2)	(8,9)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	3,0	(2,3)	(1,3)
Impôts	(1,3)	(0,4)	0,2
Sociétés mises en équivalence	3,1	1,3	0,4
Divers <sup>(3)</sup>	0,3	(0,4)	0,8
<b>Résultat net</b>	<b>23,4</b>	<b>16,6</b>	<b>0,9</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>21,8</b>	<b>15,3</b>	<b>1,7</b>

(1) Sur la base des comptes IFRS 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 2011, en 2011 et au S1 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 2,0 M€, 3,0 M€ et 1,9 M€, présent dans les autres produits et charges.

(3) Résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers.

## RESULTAT EPRA

(M€)	S1 2011	2011	S1 2012
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>21,8</b>	<b>15,3</b>	<b>1,7</b>
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	(10,7)	(1,7)	4,8
Résultat des cessions d'actif	(0,9)	(2,9)	0,7
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	(3,0)	2,3	1,3
Élément non cash des sociétés MEE	(2,9)	1,3	1,1
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	-	-	-
Impôts non-courants, différés et exit tax	0,7	0,5	(0,2)
Autres éléments non-courants	1,2	3,0	1,3
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	1,6	0,8	(1,1)
<b>Résultat EPRA <sup>(4)</sup></b>	<b>7,8</b>	<b>18,5</b>	<b>9,7</b>

(4) 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-récurrents.



## A propos du Groupe Affine

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine et sa filiale AffiParis possèdent et gèrent, à fin juin 2012, 65 immeubles d'une valeur de 702 M€ droits inclus et répartis sur une surface globale de 524 000 m<sup>2</sup>. La société est présente dans les bureaux (60 %), l'immobilier commercial (11 %) et les entrepôts (28 %). Son activité est localisée à parts sensiblement égales entre l'Île de France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo (49,5 %), foncière de repositionnement belge présente en Belgique, en France et au Luxembourg, et détient Concerto European Developer, filiale spécialisée dans le montage d'opérations de développement logistique.

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](http://www.affine.fr)

## Contact

### RELATIONS INVESTISSEURS

Frank Lutz  
+33 (0)1 44 90 43 53 – [frank.lutz@affine.fr](mailto:frank.lutz@affine.fr)

### RELATIONS PRESSE

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