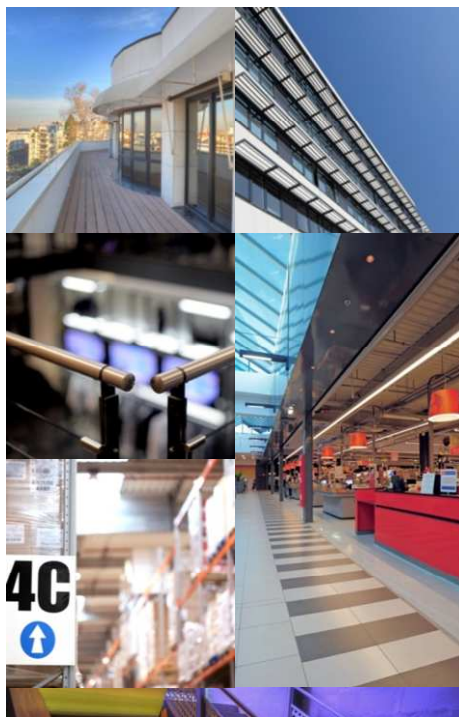


Résultats consolidés semestriels 2013

DES FONDAMENTAUX CONSOLIDES POUR UNE REPRISE DES INVESTISSEMENTS



RESULTAT EPRA EN REcul EN RAISON DES CESSIONS

- (-) Baisse des revenus locatifs en conséquence des cessions de 2012
- (-) Solde négatif des sociétés mises en équivalence
- (+) Frais financiers en nette réduction (-37 %)
- (+) Diminution des charges de personnel (-9 %)

CONSOLIDATION DU PATRIMOINE

- 4,6 M€ de travaux d'amélioration
- 3,8 M€ de cessions
- Allongement de la durée moyenne des baux de 5,1 à 5,5 ans
- Loyers stables à périmètre constant
- Taux d'occupation inchangé (87,7 %)

STABILITE DU LTV A 45,7 % ET COUT DE LA DETTE RAMENE A 3,3 %

ANR EPRA PAR ACTION DE 26,4 €

- Juste valeur à périmètre constant en léger recul (-1,8 %)
- Distribution du dividende en mai (1,2 € par action, soit 10,8 M€)

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 29 juillet 2013, a arrêté les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2013. Les procédures d'examen limité sont en cours de finalisation.

1) RESULTAT EPRA

Le résultat EPRA s'établit à 7,1 M€ au premier semestre 2013 contre 9,4 M€ pour la même période en 2012. Cette variation résulte en premier lieu de l'impact sur les loyers des cessions de 2012 (120 M€ de cession) ainsi que de la baisse des bénéfices de l'activité de développement immobilier (0,9 M€ vs 1,7 M€, hors dépréciation sur stocks), que vient compenser partiellement une réduction sensible du coût de financement (3,3 % vs 3,9 %). Le résultat EPRA enregistre également la baisse de loyers chez Banimmo, en raison des ventes et de la diminution du taux d'occupation, ainsi que les effets de la déconsolidation de sa participation dans Montéa.

Par ailleurs, en ligne avec les objectifs de la société, la réduction des coûts de fonctionnement se poursuit (-9 % pour les charges de personnel).

Après prise en compte d'une diminution de 1,8 % de la juste valeur des immeubles (-9,8 M€ vs -4,8 M€) compensée en partie par un ajustement positif des valeurs des instruments financiers (3,7 M€ vs -1,3 M€), et du résultat des sociétés mises en équivalence (-0,1 M€ vs 1,1 M€), le résultat net ressort à -0,2 M€ (vs 2,4 M€).

La capacité d'autofinancement diminue à 8,0 M€ en raison essentiellement de l'effet des cessions sur les revenus locatifs. La variation de BFR enregistrant une évolution nettement positive (2,2 M€ vs -8,9 M€), le cash flow opérationnel passe de 9,6 M€ au premier semestre 2012 à 16,2 M€ en 2013.

2) ACTIVITE

A périmètre constant, les revenus locatifs faciaux annualisés restent stable (-0,1 %) par rapport au 31 décembre 2012. Il en est de même pour le taux d'occupation EPRA (87,7 % vs 87,8 %).

Au plan locatif, Affine a signé 15 nouveaux baux portant sur une surface totale de 7 400 m². Par ailleurs, 11 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 5 400 m². Enfin, il y a eu 18 renégociations.

La durée moyenne des baux en cours a été allongée de 5,1 à 5,5 ans.

Au cours du semestre, Affine a poursuivi ses investissements visant à rehausser la qualité de ses immeubles (4,6 M€) et la cession des actifs matures ou de trop faible taille (5 immeubles pour un total de 3,8 M€). Un certain nombre de dossiers d'acquisition à Paris ou dans les grandes métropoles régionales ont été étudiés sans que des opportunités d'investissement correspondant aux critères de rentabilité et de risque de la société en aient résulté.

3) ACTIF NET REEVALUE

A fin juin 2013, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 571 M€ (droits inclus), en baisse de 1,8 % à périmètre constant par rapport à fin 2012.

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, ressort en baisse de 6,5 % à 270,1 M€, en raison principalement de la distribution du dividende en mai. Par action (hors autocontrôle et après dilution des ORA), l'ANR passe de 28,2 € à 26,4 €. Droits inclus, l'ANR EPRA ressort à 304,7 M€, ou 29,8 € par action.

4) FINANCEMENT

Au cours de la période, le groupe a mis en place des nouveaux crédits à hauteur de 15,2 M€ et a procédé à des remboursements pour un montant total de 25,7 M€.

Au 30 juin 2013, la dette financière nette du groupe s'élève ainsi à 330 M€ (contre 334 M€ à fin 2012). Pour l'activité de foncière stricto sensu, le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus, hors VEFA, intégrant stock immobilier et situation nette des sociétés mises en équivalence) ressort à 45,7 % contre 45,5 % fin 2012.

Le coût moyen de la dette pour le premier semestre 2013 est de 1,8 % (soit 3,3 % coût de couverture inclus). Le groupe a profité des taux particulièrement bas pour optimiser la couverture de sa dette en souscrivant en juin à de nouvelles opérations de swaps (55 M€) et de caps (62 M€) à des conditions très attractives. La durée moyenne de l'endettement reste stable à 5,7 ans et il n'y a pas d'échéance de dette significative au cours des prochaines années.

5) PERSPECTIVES

Avec la prudence que requiert un contexte économique encore fragile, Affine poursuit activement la recherche d'investissements dans le cadre d'un développement équilibré entre la région parisienne et les grandes métropoles régionales. Cette politique sélective d'investissements est nécessaire pour reconstituer le volume des loyers après une période active de cession pour baisser le LTV ; elle s'appuie sur une capacité d'endettement bancaire et une trésorerie confortable.

6) CALENDRIER

- 17 octobre 2013 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2014 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2013
- Avril 2014 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Avril 2014 : Assemblée générale

A PROPOS DU GROUPE AFFINE

Foncière spécialiste dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient à fin juin 2013 60 immeubles d'une valeur de 571 M€ droits inclus, répartis sur une surface globale de 504 000 m². La société est présente dans les bureaux (60 %), l'immobilier commercial (14 %) et les entrepôts et locaux d'activité (26 %). Ses actifs sont localisés à parts sensiblement égales entre l'île de France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo, foncière de repositionnement belge active en Belgique et en France, dont elle détient 49,5 % ; son patrimoine est composé à fin juin 2013 de 21 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 396 M€. Enfin sa filiale à 99,9 % Concerto European Developer est spécialisée dans les opérations de développement logistique.

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 994 M€.

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 : FRO000036105) et admise au SRD (long seulement). Elle fait partie des indices CAC Mid&Small, SIIC IEIF et EPRA. Banimmo est également cotée sur NYSE Euronext. www.affine.fr

CONTACT

RELATIONS INVESTISSEURS

Frank Lutz

+33 (0)1 44 90 43 53 – frank.lutz@affine.fr

RELATIONS PRESSE

Watchowah – Cyril Levy-Pey

+33 (0)6 08 46 41 41 – levy-pey@watchowah.com

RESULTAT CONSOLIDE

(M€) ⁽¹⁾	S1 2012 ⁽²⁾	2012	S1 2013
Revenus locatifs	23,1	46,4	19,5
Loyers nets	20,3	41,3	17,1
Revenus des autres activités	2,4	4,3	1,5
Frais de fonctionnement	(5,3)	(10,9)	(5,2)
EBITDA courant ⁽³⁾	17,4	34,6	13,4
Résultat opérationnel courant	17,4	34,5	13,3
Autres produits et charges	(2,2)	(1,6)	(0,9)
Résultat des cessions d'actifs	(0,7)	(8,5)	(0,2)
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	14,5	24,5	12,2
Solde net des ajustements de valeurs	(4,8)	(5,2)	(9,8)
Résultat opérationnel net	9,7	19,2	2,4
Coût de l'endettement financier net	(8,9)	(16,9)	(5,6)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1,3)	(1,5)	3,7
Impôts	0,2	0,1	(0,8)
Sociétés mises en équivalence	1,1	3,4	(0,1)
Divers ⁽⁴⁾	0,8	0,3	0,1
Résultat net	1,6	4,6	(0,2)
Résultat net – part du groupe	2,4	4,7	(0,2)

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

(2) A la demande de la FSMA (Autorité des Services et des Marchés Financiers belge), les comptes du 30 juin 2012 de Banimmco ont été retraités. La rubrique « quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence » augmente de 0,7 M€ et le résultat EPRA diminue de 0,3 M€.

(3) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2012, en 2012 et au S1 2013 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 1,9 M€, 1,4 M€ et 0,5 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

RESULTAT EPRA

(M€)	S1 2012 ⁽²⁾	2012	S1 2013
Résultat net – part du groupe	2,4	4,7	(0,2)
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	4,8	5,2	9,8
Résultat des cessions d'actif	0,7	8,5	0,2
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	1,3	1,5	(3,7)
Élément non cash des sociétés MEE	0,2	(0,9)	(0,2)
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	-	-	-
Impôts non-courants, différés et exit tax	(0,2)	(0,2)	0,4
Autres éléments non-courants	1,3	1,3	0,9
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	(1,1)	(0,2)	-
Résultat EPRA ⁽⁵⁾	9,4	19,9	7,1

(5) 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.

RESULTAT EPRA (PRESENTATION COURANT/NON-COURANT - METHODE DIRECTE)

(K€)	S1 2012	2012	S1 2013
Revenus locatifs	23 106	46 427	19 489
Loyers nets	20 333	41 261	17 138
Revenus des autres activités	2 361	4 294	1 466
Frais de fonctionnement	(5 272)	(10 937)	(5 240)
EBITDA courant ⁽³⁾	17 422	34 618	13 364
Résultat opérationnel courant	17 368	34 503	13 286
Coût de l'endettement financier net	(8 923)	(16 935)	(5 616)
Impôts (courant)	(17)	(51)	(325)
Sociétés mises en équivalence (courant)	1 280	2 495	1 356
Divers (courant) ⁽⁴⁾	0	(0)	0
Résultat net courant	9 708	20 012	8 700
Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg ⁽⁶⁾)	9 396	19 930	8 700
<hr/>			
Autres produits et charges	(2 151)	(1 550)	(944)
Résultat des cessions d'actifs	(682)	(8 501)	(169)
Solde net des ajustements de valeurs	(4 836)	(5 217)	(9 762)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1 267)	(1 506)	3 698
Impôts (non-courant)	183	197	(426)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	(173)	906	(1 425)
Divers (non-courant) ⁽⁴⁾	838	293	81
Résultat net non-courant	(8 088)	(15 380)	(8 947)
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁶⁾	(6 988)	(15 218)	(8 947)
<hr/>			
Résultat net	1 619	4 632	(247)
Résultat net - part du groupe	2 408	4 712	(247)

(6) Pdg signifiant part du groupe.