

## Information trimestrielle au 30 septembre 2011

### HAUSSE MODEREE DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT (+2,9 %)

#### 1) CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE (NEUF MOIS)

(M€)	9M 2010	9M 2011	VAR. (%)
<b>Loyers</b>	<b>52,9</b>	<b>52,7</b>	<b>-0,4%</b>
Charges refacturées et divers	10,2	26,3	
<b>Total CA Immeubles</b>	<b>63,0</b>	<b>79,0</b>	<b>25,3%</b>
Location-financement	14,2	9,5	
Développement immobilier	-0,2	0,7	
Produits financiers et exceptionnels	1,0	1,7	
<b>Total CA consolidé</b>	<b>78,1</b>	<b>90,9</b>	<b>16,4%</b>

A périmètre constant, pour les neuf premiers mois de 2011, les loyers augmentent de 2,9 %, la signature de nouveaux baux et les renégociations à la hausse venant plus que compenser quelques résiliations. Après prise en compte de l'impact net sur les loyers des cessions et acquisitions (-1,6 M€), les loyers s'établissent à 52,7 M€, en légère baisse de 0,4 % par rapport aux neuf premiers mois de 2010.

La refacturation de montants importants de travaux pour compte de tiers liée à l'activité de Banimmo (+10,7 M€ pour les neuf premiers mois) explique l'essentiel de la vive progression des charges refacturées. En outre, depuis fin 2010, ce poste intègre l'ensemble des charges refacturables liées aux immeubles du groupe, dans une démarche de plus grande transparence des comptes.

En conséquence, le chiffre d'affaires de l'activité Immeubles du groupe augmente de 25,3 % pour atteindre 79,0 M€ sur les neuf premiers mois.

Les autres postes reflètent la stratégie de recentrage sur l'activité de foncière avec la poursuite de la baisse du chiffre d'affaires de location-financement (-4,8 M€), et une contribution marginale de l'activité résiduelle de développement tertiaire.

Au global, le groupe Affine a réalisé au cours des neuf premiers mois de 2011 un chiffre d'affaires de 90,9 M€, en hausse de 16,4 % par rapport à la même période en 2010.

## **Immeubles**

Au troisième trimestre, 16 nouveaux baux ont été signés et 11 ont été renouvelés, contribuant au loyer annuel global à hauteur de 6,1 M€. Par ailleurs, 8 locataires, représentant un loyer total de 1,8 M€ en base annualisée, ont notifié leur départ.

La rationalisation du portefeuille se poursuit avec la cession au troisième trimestre de plus de 27 M€ d'immeubles matures ou de petite taille : 17,1 M€ pour Banimmo avec l'immeuble Antwerp Expo et 10,3 M€ pour Affine. Ces cessions ont été réalisées en moyenne à des prix correspondant aux valeurs d'expertises de fin juin 2011.

## **Location Financement**

L'activité de crédit-bail n'a enregistré aucune levée d'option au cours du troisième trimestre. La baisse de chiffre d'affaires se poursuit, en raison de l'amortissement des opérations en portefeuille.

## **Développement immobilier**

Concerto European Developer a poursuivi au cours du troisième trimestre la négociation de plusieurs opérations de construction de bâtiments « clés-en-mains » qui devraient aboutir avant la fin de l'année. Les travaux pour la réalisation du centre de distribution de Sunclear devraient démarrer en mars 2012.

## **2) EVENEMENTS SIGNIFICATIFS**

A l'occasion de l'augmentation de capital lancé par sa filiale AffiParis le 25 octobre, Affine a annoncé y contribuer à hauteur de sa participation, soit 75,27 %, notamment par incorporation de son avance d'actionnaire qui s'élève à 19,7 M€. Affine s'est réservée également la possibilité de souscrire à titre réductible à l'augmentation de capital.

Le résultat de l'augmentation de capital sera communiqué le 17 novembre après clôture.

## **3) SITUATION FINANCIERE AU 30 SEPTEMBRE**

La structure financière du Groupe n'a pas significativement varié par rapport au 30 juin 2011.

## **4) PERSPECTIVES**

Le marché immobilier français, en sensible redressement depuis la crise de 2008-2009, reste soumis aux aléas d'une crise financière durable et dont les impacts sur l'activité économique sont multiples.

Dans ce contexte, l'amélioration de sa situation locative demeure un objectif stratégique pour le groupe, même si son rythme pourrait être moins rapide que prévu.

Dans le cadre de la politique prudente menée par le groupe depuis 3 ans, les 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.

## 5) CALENDRIER

- 23 février 2012 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2011
- Mai 2012 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Juillet 2012 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2012

## CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE (TROIS MOIS)

(M€)	T3 2010	T3 2011	VAR. (%)
<b>Loyers</b>	<b>16,8</b>	<b>17,1</b>	<b>1,9%</b>
Charges refacturées et divers	4,8	8,7	
<b>Total CA Immeubles</b>	<b>21,6</b>	<b>25,8</b>	<b>19,8%</b>
Location-financement	6,0	3,9	
Développement immobilier	0,0	0,5	
Produits financiers et exceptionnels	0,2	0,1	
<b>Total CA consolidé</b>	<b>27,9</b>	<b>30,3</b>	<b>8,8%</b>

## 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 m<sup>2</sup>. 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](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 PRESSES

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