

## Résultats consolidés annuels 2011

### HAUSSE DE 57% DU RESULTAT NET

- STABILITE DU RESULTAT OPERATIONNEL COURANT
  - PROGRESSION DE L'ANR (+2,0 %)
  - BAISSSE DE L'ENDETTEMENT

#### CHIFFRES CLES

(M€)	2009	2010	2011
Loyers nets	44,9	42,6	43,1
Résultat opérationnel courant	34,2	34,4	34,6
Résultat net	(4,6)	10,5	16,6
Résultat EPRA	15,6	16,0	18,5
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	801,5	725,0	709,0
Actif net réévalué EPRA par action (hors droits) (€)	31,4	30,3	29,0

*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 l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes résumés ci-dessus sont des comptes pro forma dans lesquels le sous-groupe Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence en année pleine pour les trois années. Ces comptes font partie de l'annexe consolidée audité par les commissaires aux comptes.*

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 21 février 2012, a arrêté les comptes individuels et consolidés au 31 décembre 2011. Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

#### En 2011, Affine a mené à bien :

- la simplification du groupe (l'intégration d'AffiParis, dont Affine détient maintenant 87 %, sera poursuivie),
- l'amélioration de la lisibilité de ses comptes,
- la réduction de la vacance de 12,2 % à 11,0 %,
- le recentrage de son portefeuille sur un nombre réduit d'immeubles présentant un meilleur potentiel
- la baisse de son LTV.

#### 1) RESULTAT NET EN FORTE PROGRESSION

Le résultat net ressort en forte hausse à 16,6 M€ contre 10,5 M€ en 2010. Il bénéficie de la reprise de la juste valeur des immeubles (+1,7 M€ vs -3,8 M€), des plus values de cessions liées principalement à l'immeuble situé rue Chapon, et de la baisse du coût de la dette (18,2 M€ vs 19,6 M€).

Les loyers nets enregistrent une hausse de 1,1 %, bénéficiant de l'amélioration de la gestion des charges locatives, et malgré une légère contraction du périmètre du groupe.

Le résultat opérationnel courant reste stable (+0,4 %), la diminution de 8,5 % des frais de fonctionnement (12,0 M€ vs 13,1 M€) permettant de compenser l'érosion naturelle des revenus sur les opérations de location financement (2,4 M€ vs 2,9 M€) et la baisse des bénéfices de l'activité de développement immobilier (1,3 M€ vs 2,2 M€ hors dépréciation sur stocks).

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 18,5 M€ contre 16,0 M€ en 2010.

Le cash-flow opérationnel s'établit à 48,3 M€ contre 39,6 M€ pour la même période en 2010.

## **2) LEGERE HAUSSE DE L'ACTIF NET REEVALUE**

En 2011, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 709 M€ (droits inclus), en légère baisse (-2,2 %) par rapport à fin 2010, les investissements (36,2 M€) n'ayant que partiellement compensé les cessions (-53,4 M€). A périmètre constant la juste valeur reste stable (+0,1 %).

En conséquence, 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, augmente de 5,7 M€ (+2,0 %) par rapport à fin 2010, pour s'établir à 287,6 M€ à fin 2011. Par action (hors autocontrôle et après dilution des ORA), l'ANR recule légèrement, passant de 30,3 € à 29,0 €, en raison de l'émission de 514 076 actions nouvelles lors du paiement du dividende en actions. Droits inclus, l'ANR EPRA ressort à 326,5 M€, ou 32,9 € par action.

## **3) DETTE FINANCIERE EN BAISSSE**

Le groupe a mis en place près de 51 M€ de nouveaux crédits au cours de la période auprès de six banques françaises. Le coût moyen de la dette pour l'année 2011 est de 2,9 %, ou 4,0 % coût de couverture inclus. La durée moyenne de l'endettement s'élève à 5,7 ans.

Au 31 décembre 2011, la dette financière nette du groupe s'élève à 435 M€ (contre 465 M€ à fin 2010) et représente 1,2 fois le montant des fonds propres. 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 50,8 % contre 51,5 % en 2010.

## **4) UN RENDEMENT ELEVE**

Pour 2011, la société souhaite revenir à niveau de distribution plus conforme à sa politique habituelle, après le dividende d'un montant exceptionnellement élevé en 2010 : le dividende proposé à l'assemblée générale s'élève ainsi à 10,8 M€, soit 1,2 € par action, procurant un rendement de 9,6 % sur la base du cours de fin 2011.

## **5) PERSPECTIVES**

Les incertitudes qui pèsent sur l'économie mondiale, tant du point de vue de la croissance que de celui des capacités du système financier, confortent le choix de prudence fait par Affine dans son développement.

Les priorités d’Affine en 2012 porteront sur l’identification d’investissements à fort potentiel de création de valeur, la poursuite de l’optimisation de la gestion locative, notamment au travers l’amélioration des processus du groupe, et la finalisation du programme de refinancement de 2012, déjà engagé à hauteur de 90 %.

## 7) CALENDRIER

- 27 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
- Novembre 2012 : Chiffre d’affaires du troisième trimestre

## RESULTAT CONSOLIDE

(M€) <sup>(1)</sup>	2009	2010	2011
Revenus locatifs	54,4	50,0	48,3
<b>Loyers nets</b>	<b>44,9</b>	<b>42,6</b>	<b>43,1</b>
Revenus des autres activités	3,8	5,1	3,6
Frais de fonctionnement	(14,3)	(13,1)	(12,0)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>34,4</b>	<b>34,6</b>	<b>34,7</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>34,2</b>	<b>34,4</b>	<b>34,6</b>
Autres produits et charges	(0,6)	(4,2)	(2,6)
Résultat des cessions d’actifs	1,5	(0,5)	2,9
<b>Résultat opérationnel avt ajust. de valeur</b>	<b>35,2</b>	<b>29,7</b>	<b>34,9</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(36,3)	(3,8)	1,7
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>(1,1)</b>	<b>25,9</b>	<b>36,6</b>
Coût de l’endettement financier net	(19,5)	(19,6)	(18,2)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(5,4)	(0,1)	(2,3)
Impôts	4,1	0,3	(0,4)
Divers <sup>(3)</sup>	17,3	4,1	0,9
<b>Résultat net</b>	<b>(4,6)</b>	<b>10,5</b>	<b>16,6</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(2,9)</b>	<b>10,3</b>	<b>15,3</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 en 2011 et 2010 les dépréciations sur l’activité de développement, pour respectivement 3,0 M€ et 5,4 M€, présent dans les autres produits et charges.

(3) Quote-part de sociétés mise en équivalence, résultat net d’activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers.

## RESULTAT EPRA

(M€)	2009	2010	2011
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(2,9)</b>	<b>10,3</b>	<b>15,3</b>
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	32,8	3,8	(1,7)
Résultat des cessions d'actif	(1,5)	0,5	(2,9)
Ajustement des Goodwill	3,5	0,0	0,0
Ajustement de valeur des instruments financiers	5,4	0,1	2,3
Élément non cash des sociétés MEE	(8,2)	(1,1)	1,3
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	0,8	(1,2)	0,0
Impôts non-courants, différés et exit tax	(4,3)	(0,4)	0,5
Autres éléments non-courants	(8,4)	4,3	3,0
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	(1,6)	(0,4)	0,8
<b>Résultat EPRA <sup>(4)</sup></b>	<b>15,6</b>	<b>16,0</b>	<b>18,5</b>

(4) 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-récurrents.

## A propos du Groupe Affine

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine et sa filiale AffiParis possèdent et gèrent, à fin 2011, 70 immeubles d'une valeur de 709 M€ droits inclus et répartis sur une surface globale de 556 000 m<sup>2</sup>. La société est présente pour l'essentiel dans les bureaux (60 %), l'immobilier commercial (11 %) et les entrepôts (27 %). Son activité est localisée à parts sensiblement égales entre l'Île de France et les autres régions.

Affine est l'actionnaire de référence de Banimmo, foncière de repositionnement belge présente en Belgique, en France et au Luxembourg, et de Concerto European Developer, filiale spécialisée dans le montage d'opérations de développement dans l'immobilier 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

### RELATIONS PRESSES

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