

Résultats consolidés annuels 2009

FORTE PROGRESSION DU RESULTAT COURANT

Loyers nets : 62,8 M€ (-1,1 %)
Résultat courant : 16,7 M€ (+89,4 %)
Résultat net : -2,7 M€ (vs -37,3 M€)
Cash-flow opérationnel : 74,1 M€ (+55,3 %)
Valeur du patrimoine (droits inclus) : 1 089 M€ (-4,9 % à périmètre constant)
Actif net réévalué (hors droits) : 29,7 € par action

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 5 mars 2010, a arrêté les comptes audités de l'exercice 2009.

Dans un environnement de marché difficile, Affine a poursuivi sa stratégie de foncière de rendement et a privilégié son recentrage par des cessions et des investissements ciblés.

1) FORTE PROGRESSION DU RESULTAT COURANT CONSOLIDE (+89 %)

Malgré une croissance soutenue des loyers facturés (+5,1 %), les revenus locatifs affichent une légère baisse (-1,1 %) en raison d'honoraires de commercialisation plus élevés. Par ailleurs, le groupe enregistre la poursuite de la diminution de la contribution des opérations de location financement (3,8 M€ vs 5,9 M€) et une marge quasiment nulle pour les opérations immobilières (vs 2,2 M€ en 2008). En conséquence la marge opérationnelle est en retrait de 7,6 %. Le taux de vacance financière (hors Banimmo et immeubles en restructuration) s'établit au 31 décembre 2009 à 7,9 %, en hausse par rapport à fin décembre 2008 (6,0 %), conformément aux attentes du groupe compte tenu du contexte économique.

Le résultat courant atteint néanmoins 16,7 M€, en forte progression (+89,4 %) grâce à la nette amélioration du résultat financier (+12,1 %), entraînée par la chute des taux d'intérêt depuis l'été 2008 et la réduction de l'endettement, à la baisse sensible des charges d'exploitation (-4,8 %) ainsi qu'au remboursement d'une créance de carry-back (5,1 M€).

Une politique active de cession d'actifs immobiliers (163 M€ dont 117 M€ pour Banimmo) a permis de dégager un montant de plus-values représentant 3,6 fois celui de l'an dernier et de porter le résultat courant après cession à 41,5 M€, en hausse de +163,0 %.

En dépit d'un nouvel impact négatif de la variation de juste valeur des immeubles (-43,7 M€) et des instruments financiers (-7,6 M€), le résultat net se redresse ainsi fortement (-2,7 M€ contre -37,3 M€ en 2008).

2) SENSIBLE HAUSSE DU CASH-FLOW OPERATIONNEL (+55 %)

Bénéficiant de cette forte croissance du résultat courant, la capacité d'autofinancement du groupe (hors coût de l'endettement et impôt) a progressé de 8,6 % pour s'établir à 54,3 M€. La forte amélioration du BFR (18,0 M€ vs -1,4 M€), essentiellement due au déstockage de l'opération Azuqueca (14,5 M€), conduit à un cash-flow opérationnel en nette croissance (+55,3 %) pour atteindre 74,1 M€.

3) BAISSSE MODEREE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE (-4,9 %)

La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 1,089 milliards d'euros (droits inclus) en légère baisse (-4,6 %) par rapport à fin 2008, résultant pour l'essentiel de la variation de la juste valeur à périmètre constant (-4,9 %) au premier semestre. Le montant important de cessions a en effet été très largement compensé par 130,8 M€ d'investissements : opérations nouvelles (ensemble commerciaux de centre-ville à Arcachon, Nîmes et Paris) ou « capex » sur les immeubles en portefeuille.

En conséquence, l'Actif Net Réévalué (hors droits), déduction faite des quasi-fonds propres, recule de 39,5 M€ (-14,1 %) par rapport à fin 2008 pour s'établir à 241,1 M€ à fin 2009, soit 29,7 € par action. En dépit d'une hausse en 2009 de 25 %, l'action Affine (16,25 €) présente encore une décote de 45,3 % au 31 décembre 2009. Droits inclus, l'ANR par action est de 35,9 €.

4) ROBUSTESSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE

Au 31 décembre 2009, la dette financière nette du groupe s'élève à 693 M€ (contre 754 M€ à fin 2008) et représente 1,7 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 et des sociétés mises en équivalence) s'établit à 58,1 % (contre 56,6 % à fin 2008), en raison de la baisse de la valeur des immeubles et en dépit de la sensible réduction de la dette financière.

Cet endettement est maîtrisé grâce à :

- un accès au financement bancaire à un coût satisfaisant. Ainsi, plus de 150 M€ de crédits nouveaux ont été mis en place au cours de l'année, afin de financer les investissements nouveaux et de refinancer des actifs en portefeuille ;
- un coût moyen sur l'année de 3,8 % en 2009 (coût de couverture inclu) ;
- une dette à taux variable du groupe couverte en quasi-totalité contre le risque de taux ;
- une durée moyenne de la dette de 6,3 ans (hors Banimmo).

Enfin, aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

5) DIVIDENDE EN HAUSSE DE 20 %

Compte tenu des bons résultats du groupe, il sera proposé à l'Assemblée générale du 23 avril 2010 le versement d'un dividende global de 1,2 € par action (soit un total de 9,7 M€) au titre de l'exercice 2009, dont l'acompte de 0,3 € déjà payé en novembre 2009, contre 1,0 €

pour l'exercice précédent. Ce dividende porte le rendement du titre Affine à 7,4 % par rapport au cours au 31 décembre 2009.

6) PERSPECTIVES

Le marché de l'immobilier d'entreprise semble avoir atteint un point ultime en termes de volume de transactions et de hausse des taux de capitalisation, ces derniers s'avérant particulièrement élevés au regard du niveau de l'inflation et des taux d'intérêt, et ayant amorcé un retournement pour les meilleures localisations. Néanmoins la crise économique pourrait continuer de peser sur la situation des locataires.

Dans ce contexte, le groupe poursuivra sa stratégie centrée sur l'amélioration de la qualité et la rentabilité de son patrimoine, sur la poursuite de cessions d'actifs non stratégiques et d'acquisitions ciblées d'immeubles ou de portefeuilles à rendement relativement élevé dont les effets sur les comptes se feront essentiellement ressentir en 2011.

7) CALENDRIER

- 23 avril 2010 : Assemblée Générale
- 14 mai 2010 : Chiffre d'affaires du 1er trimestre
- 17 mai 2010 : Paiement du solde du dividende (0,90 €)
- 10 septembre 2010 : Résultats semestriels 2010

RESULTAT CONSOLIDE

(M€) ⁽¹⁾	2007⁽⁵⁾⁽⁶⁾	2008⁽⁵⁾⁽⁶⁾	2009⁽⁶⁾
Immeuble de placement	57,0	63,5	62,8
Location financement	7,8	5,9	3,8
Développement immobilier	10,5	2,2	0,0
Divers	2,1	1,1	0,6
Marge opérationnelle ⁽²⁾	77,6	72,9	67,3
Résultat financier ⁽³⁾	(29,1)	(35,5)	(31,2)
Charges d'exploitation et divers	(31,0)	(25,7)	(24,5)
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(2,8)	5,1
Résultat courant	13,3	8,8	16,7
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0	24,8
Résultat courant après cession	42,2	15,8	41,5
Variation de juste valeur des immeubles	27,8	(46,9)	(43,7)
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)	(7,6)
Divers ⁽⁴⁾	11,5	(0,4)	0,2
Impôts différés net d'Exit Tax	8,3	6,8	6,9
Résultat net comptable	91,6	(37,3)	(2,7)
Dont part du groupe	78,2	(37,5)	(5,7)

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale.

(2) Hors variation de juste valeur. / Excluding change in fair value.

(3) Hors profit de dilution et variation de juste valeur.

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa.

(5) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre, soit à hauteur de 0,17M€ en 2008.

(6) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation.

Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.

A propos du Groupe Affine

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières :

- Affine, société foncière dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France ; c'est aussi un établissement de crédit au titre de son activité de crédit-bailleur. L'action Affine fait partie des indices SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière s'élève à 132 millions d'euros environ et son patrimoine propre est évalué à 630 millions d'euros droits inclus.
- Banimmo, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris, est détenue par Affine (50%) et le management de la société (28,8%). Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière est d'environ 172 millions d'euros et son patrimoine est estimé à 340 millions d'euros droits inclus, dont 240 millions d'euros en immeuble de placement.
- AffiParis est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière atteint 23 millions d'euros et la valeur de son patrimoine s'établit à 219 millions d'euros droits inclus.

Le groupe comprend également un certain nombre de filiales dont Concerto Développement, spécialisée dans l'ingénierie logistique.

CONTACTS

CITIGATE DEWE ROGERSON : Agnès Villeret
Tél. + 33(0)1 53 32 78 95 – agnes.villeret@citigate.fr

AFFINE : Maryse Aulagnon – Alain Chaussard
Tél. + 33(0)1 44 90 43 10 – info@affine.fr

Frank Lutz – Responsable, Communication Financière & Relations Investisseurs
Tél. + 33(0)1 44 90 43 53 – frank.lutz@affine.fr