

Résultats consolidés annuels 2012

PROGRESSION DU RESULTAT EPRA (+7,7 %)

PROGRESSION DU RESULTAT EPRA : +7,7 % A 19,9 M€

- Stabilité des revenus locatifs a périmètre constant (+0,1 %)
- Diminution des frais de fonctionnement (-8,9 %)
- Baisse des frais financiers (-7,0 %)
- Forte progression de la marge du développement immobilier

AMELIORATION DU LTV : 45,5 % vs 50,8 %

MAINTIEN DU DIVIDENDE A 1,2 € PAR ACTION

GESTION ACTIVE DU PATRIMOINE

- 18 M€ d'investissements : Lille + Capex
- 120 M€ de cessions : Paul Baudry + 7 actifs de petite taille
- 35 nouveaux baux signés (1,2 M€)

ANR EPRA PAR ACTION EN LEGERE DIMINUTION (-2,6 %)

- Juste valeur à périmètre constant en recul (-1,3 %)
- Augmentation du nombre d'actions à l'occasion de la fusion Affine/AffiParis (+3,1 %)

MEILLEURE LISIBILITE

- Simplification d'Affine : Fusion-absorption d'AffiParis
- Reconnaissance des standards de publication du secteur : Médaille de Bronze EPRA

(M€)	2010	2011	2012
Loyers nets	42,6	43,1	41,3
Résultat opérationnel courant	34,4	34,6	34,5
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	16,0	18,5	19,9
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	725,0	709,0	580,4
Actif net réévalué EPRA par action (hors droits) (€)	30,3	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 et non plus par intégration globale. Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes sont pour 2010 et 2011 des comptes pro forma dans lesquels Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence sur la totalité de l'exercice. Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 26 février 2013, a arrêté les comptes individuels et consolidés au 31 décembre 2012. Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

1) ACTIVITE

Au cours de l'année, Affine a signé 35 nouveaux baux portant sur une surface de 7 800 m² et un loyer annuel de 1,2 M€. Par ailleurs, 14 locataires ont résilié leur bail, représentant une surface de 9 700 m² et un loyer annuel de 1,2 M€. Enfin, il y a eu 17 renégociations pour un montant de 4,4 M€.

La société a fait l'acquisition en mai de 6 250 m² de bureaux dans la tour Lilleurope. Située au cœur d'Euralille, troisième quartier d'affaires de France après la Défense (Paris) et la Part-Dieu (Lyon), et surplombant la gare TGV internationale, la tour occupe l'un des meilleurs emplacements de la ville. L'acquisition de 5 étages supplémentaires, Affine étant déjà propriétaire de 10 des 20 étages, renforce ainsi sa présence dans cet immeuble emblématique. L'immeuble est loué dans sa totalité à différents locataires de premier plan parmi lesquels la SNCF et Tereos.

L'immeuble situé rue Paul Baudry à Paris (8e) a été vendu le 4 décembre à un prix de 96 M€ net vendeur (101,8 M€ droits inclus). Cette transaction est l'aboutissement d'un processus de vente engagé fin 2011 et visant à céder un actif de grande qualité, mais représentant une part trop importante (près de 15 %) du total des immeubles du groupe. La cession de cet immeuble a dégagé une moins-value de 8,9 M€ dans les comptes consolidés.

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a également procédé, au cours de la période, à la cession de 7 immeubles matures ou de valeur trop modeste. En dehors de l'immeuble situé rue Paul-Baudry, l'ensemble des cessions a été réalisé à un prix correspondant à la juste valeur de fin 2011 (+11 K€).

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

En parallèle, la société a entrepris des travaux de rénovation importants à Paris d'une part sur l'immeuble rue Auber et d'autres part sur l'immeuble rue Réaumur en vue de sa reconversion partielle en résidentiel.

Fin septembre Affine et AffiParis, dont Affine détenait 87,7 % du capital, ont annoncé les modalités et termes de la fusion absorption d'AffiParis par Affine. Cette opération s'est inscrite dans une démarche de simplification de la structure et de réduction des coûts de fonctionnement du groupe, et a permis aux actionnaires minoritaires d'AffiParis de recevoir, en échange de leurs titres, des actions Affine offrant une plus grande visibilité, une liquidité très supérieure et un rendement plus élevé. Après l'obtention de l'accord de l'AMF pour déroger à l'offre publique de retrait, les assemblées générales extraordinaires des deux sociétés ont approuvé la fusion le 7 décembre sur la base de 0,46 action Affine pour une action AffiParis.

2) RESULTAT EPRA EN NETTE PROGRESSION

Le résultat EPRA augmente de +7,7 % par rapport à 2011 pour s'établir à 19,9 M€. Il bénéficie notamment de la diminution de 7,0 % du coût de l'endettement (16,9 M€ vs

18,2 M€) et de 8,9 % des frais de fonctionnement (10,9 M€ vs 12,0 M€), ainsi que de la forte progression de la marge dégagée par le développement immobilier (3,2 M€ vs 1,3 M€, hors dépréciation sur stocks).

Ces évolutions ont assuré la stabilité du résultat opérationnel courant (-0,2 %) en dépit de l'érosion des revenus de la location financement (1,1 M€ vs 2,4 M€) et de la perte des revenus locatifs liée aux cessions, les revenus locatifs à périmètre constant restant au même niveau que l'an dernier (+0,1 %).

Après prise en compte notamment de la moins-value de cession sur l'immeuble rue Paul-Baudry (-8,9 M€), de l'évolution défavorable de la juste valeur des immeubles (-5,2 M€ vs +1,7 M€) et du résultat des sociétés mises en équivalence (3,4 M€ vs 1,3 M€), le résultat net ressort à 4,6 M€ (vs 16,6 M€).

La capacité d'autofinancement recule de 1,8 M€ à 17,9 M€ en raison essentiellement du recul des revenus locatifs résultant des cessions ; hors coût de l'endettement et charges d'impôts, elle a diminué de 14,2 % pour s'établir à 33,3 M€.

La variation de BFR enregistre une évolution fortement négative (-16,4 M€ vs 10,1 M€) principalement en raison du financement des opérations de développement des filiales, Concerto en particulier (11,0 M€ de créance clients et stocks supplémentaire), des mouvements de TVA (créance de TVA de 1,5 M€ vs encaissement de 6,7 M€) et d'une avance en compte courant de 4,6 M€ faite aux filiales (contre un remboursement de 2,9 M€). Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 16,8 M€ contre 48,3 M€ pour la même période en 2011.

3) LEGERE DIMINUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE PAR ACTION

En 2012, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 580 M€ (droits inclus), en baisse de 18 % par rapport à fin 2011, en raison principalement du volume important de cessions (-120 M€) à comparer à volume de 18 M€ d'investissements ; à périmètre constant, la juste valeur recule légèrement de 1,3 %.

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, reste stable à 288,8 M€ à fin 2012 (+0,4 %). Par action (hors autocontrôle et après dilution des ORA), l'ANR recule de 29,0 € à 28,2 € (-2,6 %) compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions (+3,1 %) à l'occasion de la fusion-absorption d'AffiParis par Affine. Droits inclus, l'ANR EPRA ressort à 324,0 M€, ou 31,6 € par action.

4) AMELIORATION DU LTV

Le groupe a mis en place 35,9 M€ de nouveaux crédits au cours de l'exercice et a procédé à des remboursements à hauteur de 123,8 M€.

Au 31 décembre 2012, la dette financière nette du groupe s'élève ainsi à 334 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 stock immobilier, plus situation nette des sociétés mises en équivalence) baisse nettement et ressort à 45,5 % contre 50,8 % fin 2011.

Le coût moyen de la dette pour 2012 est de 2,5 % (3,8 % 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 au cours des prochaines années.

5) DIVIDENDE

La société a décidé de maintenir à son niveau de 2011 le dividende et proposera donc à l'assemblée générale un montant total de 10,8 M€, soit 1,2 € par action, procurant un rendement de 9,5 % sur le dernier cours coté de 2012.

6) PERSPECTIVES

Dans un contexte qui reste marqué par une stagnation de l'activité économique, la fragilisation d'un grand nombre d'entreprises et des incertitudes pesant encore sur la situation financière mondiale, Affine renforce ses moyens d'analyse de risques et a adopté une politique de prudence qu'elle poursuivra en 2013.

La cession de l'immeuble rue Paul Baudry lui confère les moyens de renouer avec une politique d'investissements sélective, au demeurant nécessaire pour compenser la perte de loyer entraînée par cette cession. Conjuguée à la poursuite de la baisse des frais généraux, elle devrait permettre d'assurer une bonne tenue du résultat EPRA (résultat net courant – part du groupe). L'évolution du résultat net dépendra en outre de celle de la valeur des immeubles, elle-même directement liée à l'environnement économique et financier.

L'amélioration de la qualité du patrimoine par l'engagement de travaux significatifs, une gestion rapprochée de la relation avec les clients, le maintien d'une situation financière saine, resteront les priorités d'Affine dans ce contexte incertain.

7) CALENDRIER

- 24 avril 2013 : Assemblée générale
- Mai 2013 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Mai 2013 : Paiement du dividende (1,20 €)
- Juillet 2013 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2013
- Novembre 2013 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre

RESULTAT CONSOLIDE

(M€) ⁽¹⁾	2010	2011	2012
Revenus locatifs	50,0	48,3	46,4
Loyers nets	42,6	43,1	41,3
Revenus des autres activités	5,1	3,6	4,3
Frais de fonctionnement	(13,1)	(12,0)	(10,9)
EBITDA courant ⁽²⁾	34,6	34,7	34,6
Résultat opérationnel courant	34,4	34,6	34,5
Autres produits et charges	(4,2)	(2,6)	(1,6)
Résultat des cessions d'actifs	(0,5)	2,9	(8,5)
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	29,7	34,9	24,5
Solde net des ajustements de valeurs	(3,8)	1,7	(5,2)
Résultat opérationnel net	25,9	36,6	19,2
Coût de l'endettement financier net	(19,6)	(18,2)	(16,9)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(0,1)	(2,3)	(1,5)
Impôts	0,3	(0,4)	0,1
Sociétés mises en équivalence	3,0	1,3	3,4
Divers ⁽³⁾	1,1	(0,4)	0,3
Résultat net	10,5	16,6	4,6
Résultat net – part du groupe	10,3	15,3	4,7

(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 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris 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€)	2010	2011	2012
Résultat net – part du groupe	10,3	15,3	4,7
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	3,8	(1,7)	5,2
Résultat des cessions d'actif	0,5	(2,9)	8,5
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	0,1	2,3	1,5
Élément non cash des sociétés MEE	(1,1)	1,3	(0,9)
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	(1,2)	-	-
Impôts non-courants, différés et exit tax	(0,4)	0,5	(0,2)
Autres éléments non-courants	4,3	3,0	1,3
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	(0,4)	0,8	(0,2)
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	16,0	18,5	19,9

(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 possède et gère, à fin 2012, 63 immeubles d'une valeur de 580 M€ droits inclus et répartis sur une surface globale de 506 000 m². La société est présente dans les bureaux (59 %), 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 ; son patrimoine est composé à fin 2012 de 24 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 414 M€. Enfin sa filiale Concerto European Developer est spécialisée dans les 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. 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