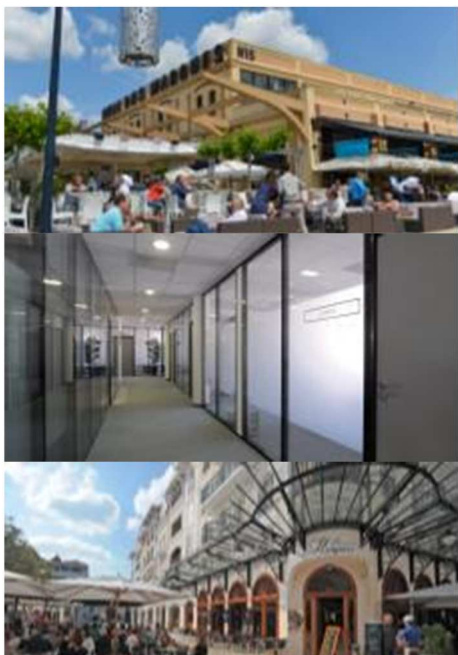


Comptes consolidés semestriels 2014

DES RESULTATS CONFORMES AU REPOSITIONNEMENT STRATEGIQUE



RESULTAT EPRA EN PROGRESSION

- (+) Augmentation des revenus locatifs résultant de l'intégration à 100 % de l'ensemble de Bordeaux et des développements logistiques
- (-) Contribution négative de Banimmo

LTV DE 48,3 %

ET COUT DE LA DETTE ABAISSE A 3,1 %

EVOLUTION DU PATRIMOINE

- Hausse du taux d'occupation (91,5 %)
- 10,9 M€ de travaux d'amélioration et de développement
- 12,2 M€ de cessions
- Nouveaux investissements en cours de négociations avancées

ANR EPRA PAR ACTION DE 23,7 €

- (-) Résultat net de -6,4 M€ en raison d'ajustements de valeur
- (-) Distribution du dividende (8,1 M€)

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 29 juillet 2014, a arrêté les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2014. Les procédures d'examen limité sont en cours de finalisation.

1) RESULTAT

Le résultat EPRA, qui mesure le résultat récurrent consolidé de la société, s'établit à 7,9 M€ contre 6,8 M€ au premier semestre 2013 (+16,3 %).

Cette variation est la conséquence :

- de l'augmentation des loyers nets (+3,5 M€ soit 20,5 %) qui a résulté principalement de l'intégration à 100 % de Jardins des quais (Bordeaux) ainsi que de l'entrée en loyer d'immeubles réalisés par Concerto European Developer et d'un décalage dans les redevances de charges,
- de moindres revenus provenant de l'activité de développement immobilier (0,1 M€ vs 0,9 M€) en raison notamment de la fin des programmes de promotion résidentielle,
- de la poursuite de la réduction des frais de fonctionnement (-1,9 %),
- d'une baisse de la contribution des sociétés mises en équivalence (en particulier Banimmo) de -0,2 M€ à -2,2 M€. La perte provenant de Banimmo est dû à la provision passée sur les créances de City Mall.

Par ailleurs, le groupe a procédé à des ajustements de valeur :

- Affine a enregistré une baisse de 9,4 M€ de la juste valeur des immeubles (vs -9,8 M€ au S1 2013) et de 2,3 M€ de la juste valeur des instruments financiers (vs +3,7 M€) ;
- Banimmo contribue négativement à hauteur de 0,6 M€ pour la juste valeur des immeubles (vs -2,7 M€) et de 0,5 M€ pour la juste valeur des instruments financiers (vs +1,1 M€) compensées par 0,5 M€ de plus-value de cessions ; de surcroît, la société a procédé à un provisionnement significatif sur sa participation dans City Mall (impact : -2,0 M€).

En conséquence, le résultat net consolidé ressort à -6,4 M€, contre -0,2 M€ au premier semestre 2013.

La capacité d'autofinancement passe de 8,0 M€ à 11,9 M€, en liaison avec l'évolution des loyers. La variation de BFR enregistrant une évolution nettement négative (-11,2 M€ vs 2,2 M€) en raison essentiellement du paiement d'un montant de TVA perçu fin 2013, le cash-flow opérationnel passe de 16,2 M€ en 2013 à 5,7 M€ en 2014.

2) ACTIVITE

Le taux d'occupation EPRA progresse sensiblement à 91,5 % contre 90,9% fin 2013.

Au plan locatif, Affine a signé 9 nouveaux baux portant sur une surface totale de 19 800 m² et un loyer annuel global de 0,9 M€. Par ailleurs, 7 locataires ont résilié leur bail, représentant une surface de 4 800 m² et des loyers annuels de 0,7 M€. Enfin, il y a eu 19 renégociations pour un montant de loyers de 2,1 M€.

Au cours du semestre, la société a mis en place les moyens de la stratégie annoncée pour les trois prochaines années, de reprise de l'investissement dans le cadre d'un développement équilibré entre Paris / région parisienne et les grandes métropoles régionales ; parallèlement, elle a poursuivi les travaux visant à rehausser la qualité de ses immeubles (10,9 M€) et la cession des actifs matures ou de trop faible taille (4 immeubles pour un montant total de 12,2 M€, correspondant à leur juste valeur).

Le taux de rendement facial brut ressort ainsi à 7,5 %.

Le chiffre d'affaires au S1 2014 s'établit à 22,5 M€ vs 19,5 M€.

3) ACTIF NET REEVALUE

A fin juin 2014, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 583 M€ (hors droits), en baisse de 1,9 % à périmètre constant par rapport à fin 2013.

En réintégrant dans le périmètre les immeubles des sociétés mises en équivalence, c'est-à-dire Banimmo et ses filiales, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin juin 2014 à 973 M€.

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, est en recul de 5,2 % à 242,8 M€ en raison du résultat négatif de l'exercice et de la distribution au titre de 2013 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI). Par action (hors autocontrôle et après dilution des ORA), l'ANR passe de 25,0 € à 23,7 €.

Enfin, l'ANR triple net EPRA (hors droits), intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts

différés et la différence entre les valeurs comptable et actualisée de l'endettement (hors Banimmo), s'élève à 26,4 € par action contre 28,2 €.

4) FINANCEMENT

Au cours de la période, de nouveaux crédits ont été mis en place à hauteur de 9,9 M€ et la société a procédé à des remboursements pour un montant total de 18,0 M€.

Au 30 juin 2014, la dette financière, nette de la trésorerie, reste stable à 347 M€. Pour l'activité de foncière stricto sensu, le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus, intégrant stock immobilier et situation nette des sociétés mises en équivalence) s'établit à 48,3 % contre 46,8 % fin 2013.

Le coût moyen de la dette au premier semestre 2014 est de 2,0 % (soit 3,1 % coût de couverture inclus, contre 3,3 % au S1 2013). La société a profité des taux particulièrement bas pour optimiser la couverture de sa dette en souscrivant en juin à de nouvelles opérations de swaps (15 M€) et de caps (60 M€) à des conditions très attractives. La durée moyenne de l'endettement ressort à 5,5 ans et il n'y a pas d'échéance de dette significative au cours des prochaines années.

5) PERSPECTIVES

Après le rachat de la totalité de la société Les Jardins des Quais à Bordeaux en décembre 2013, la reprise des investissements est menée activement. Si aucune acquisition n'a été finalisée au 30 juin, Affine est bien positionnée dans un certain nombre de négociations qui devraient permettre de faire aboutir quelques projets au second semestre.

Cette politique d'investissement sélective, le cas échéant en partenariat, vise à retrouver le volume des loyers des années antérieures tout en maintenant le LTV à un niveau prudent.

En parallèle, Affine poursuivra sa politique d'amélioration du patrimoine par la cession des actifs ne correspondant plus à ses critères d'investissement.

6) CALENDRIER

- 22 octobre 2014 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2015 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2014
- Avril 2015 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Avril 2015 : Assemblée générale
- Mai 2015 : Paiement du dividende

RESULTAT CONSOLIDE

(M€) ⁽¹⁾	S1 2013	2013	S1 2014
Revenus locatifs	19,5	40,2	22,5
Loyers nets	17,1	34,8	20,7
Revenus des autres activités	1,5	1,9	0,5
Frais de fonctionnement	(5,2)	(10,0)	(5,1)
EBITDA courant ⁽²⁾	13,4	26,7	16,0
Résultat opérationnel courant	13,3	26,5	16,0
Autres produits et charges	(0,9)	(2,7)	(0,2)
Résultat des cessions d'actifs	(0,2)	(0,1)	0,2
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	12,2	23,7	15,9
Solde net des ajustements de valeurs	(9,8)	(18,4)	(9,4)
Résultat opérationnel net	2,4	5,4	6,5
Coût de l'endettement financier net	(5,6)	(11,5)	(5,7)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	3,7	4,0	(2,3)
Impôts	(0,8)	(1,4)	(0,6)
Sociétés mises en équivalence	(0,1)	(5,3)	(4,1)
Divers ⁽³⁾	0,1	(0,1)	(0,1)
Résultat net	(0,2)	(8,8)	(6,4)
Résultat net – part du groupe	(0,2)	(8,8)	(6,4)

(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 au S1 2013, 2013 et au S1 2014 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 0,5 M€, 1,2 M€ et 0,4 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€)	S1 2013	2013	S1 2014
Résultat net – part du groupe	(0,2)	(8,8)	(6,4)
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement ⁽⁴⁾	10,3	21,7	9,8
Résultat des cessions d'actif	0,2	0,1	(0,2)
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	(3,7)	(4,0)	2,3
Impôts non-courants, différés et exit tax	0,4	0,9	0,4
Ajustements des sociétés MEE	(0,2)	7,2	1,9
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	6,8	17,0	7,9

(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances complété en janvier 2014 par des recommandations additionnelles. Le Résultat EPRA exclut essentiellement, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs et les plus ou moins-values de cessions. Le S1 2013 a été corrigé des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA.

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

(K€)	S1 2013	2013	S1 2014
Revenus locatifs	19 489	40 230	22 544
Loyers nets	17 138	34 830	20 655
Revenus des autres activités	1 466	1 911	531
Frais de fonctionnement	(5 240)	(9 993)	(5 142)
EBITDA courant ⁽²⁾	13 364	26 748	16 045
Résultat opérationnel courant	13 286	26 480	15 980
Autres produits et charges	(406)	676	133
Coût de l'endettement financier net	(5 616)	(11 462)	(5 663)
Impôts (courant)	(325)	(497)	(182)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(223)	1 914	(2 212)
Divers (courant) ⁽³⁾	81	(98)	(144)
Résultat net courant	6 796	17 013	7 913
Résultat EPRA (Résultat net courant – pdg ⁽⁵⁾)	6 796	17 009	7 904
<hr/>			
Autres produits et charges (non-courant)	(538)	(3 332)	(364)
Résultat des cessions d'actifs	(169)	(91)	169
Solde net des ajustements de valeurs	(9 762)	(18 371)	(9 443)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	3 698	4 032	(2 348)
Impôts (non-courant)	(426)	(854)	(389)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	153	(7 224)	(1 898)
Divers (non-courant) ⁽³⁾	0	(0)	0
Résultat net non-courant	(7 043)	(25 840)	(14 273)
Résultat net non-courant – pdg ⁽⁵⁾	(7 043)	(25 840)	(14 273)
<hr/>			
Résultat net	(247)	(8 828)	(6 361)
Résultat net – part du groupe	(247)	(8 831)	(6 369)

(5) Pdg signifiant part du groupe.

A PROPOS DU GROUPE AFFINE

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 58 immeubles d'une valeur de 583 M€ (hors droits) à fin juin 2014, répartis sur une surface globale de 540 200 m². La société est présente dans les bureaux (52 %), l'immobilier commercial (22 %) et les entrepôts et locaux d'activité (25 %). 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 2014 de 19 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 355 M€ (droits inclus). Enfin sa filiale à 99,6 % Concerto European Developer est spécialisée dans les opérations de développement logistique.

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 973 M€ (droits inclus).

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