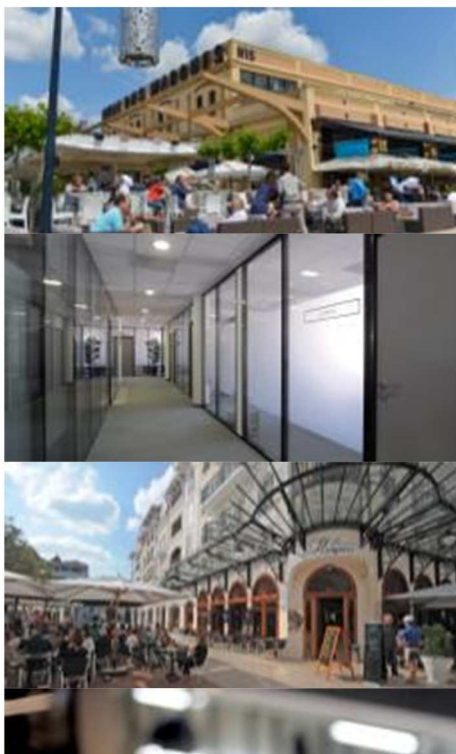


Comptes consolidés annuels 2013

TAUX D'OCCUPATION ET LOYERS EN HAUSSE DES FONDAMENTAUX SOLIDES POUR POURSUIVRE LES INVESTISSEMENTS



EVOLUTION DU PATRIMOINE

- Loyers en progression de 0,9 % à périmètre constant
- Sensible hausse du taux d'occupation (90,9 %)
- 25,5 M€ d'acquisition et 7,8 M€ de cessions
- 19,9 M€ de travaux d'amélioration et de développement

LTV MAITRISE DE 46,8 % ET COUT DE LA DETTE ABAISSE A 3,4 %

RESULTAT EPRA EN RECU

- (-) Baisse des revenus locatifs en conséquence des cessions de 2012
- (-) Fin des opérations de promotion résidentielle
- (+) Frais financiers en nette réduction
- (+) Diminution des frais de structure

ANR EPRA PAR ACTION DE 25,0 €

- (-) Réduction de 3,8 % de la juste valeur des immeubles
- (-) Résultat net de -8,8 M€ en raison d'ajustements de valeur, notamment chez Banimmo

DIVIDENDE DE 0,9 € PAR ACTION

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 17 février 2014, a arrêté les comptes individuels et consolidés au 31 décembre 2013. Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

1) RESULTAT

Le résultat EPRA, qui mesure le résultat récurrent consolidé de la société, s'établit à 17,0 M€ contre 20,1 M€ en 2012.

Cette variation est la conséquence :

- de la baisse des loyers nets (-6,4 M€ soit 15,6 %) qui a résulté du programme important de cessions (120 M€) conduit en 2012,
- du recul des revenus dégagés par l'activité de développement immobilier (0,9 M€ vs 3,2 M€) principalement en raison de la fin des programmes de promotion résidentielle (0,3 M€ vs 1,7 M€),
- d'une sensible réduction des frais financiers (-5,5 M€ soit 32,3 %) résultant de la baisse de l'endettement moyen liée aux cessions, et renforcée par une nouvelle amélioration du coût de financement,
- de la poursuite de la réduction des frais de fonctionnement (-8,6 %),
- d'un recul de la contribution des sociétés mises en équivalence (en particulier Banimmo) de 2,5 M€ à 1,9 M€.

Par ailleurs, un certain nombre d'ajustements de valeur sont intervenus dans le groupe :

- d'une part, Affine a enregistré une baisse de 18,3 M€ de la juste valeur des immeubles (vs -5,2 M€ en 2012) et une hausse de 4,0 M€ de la juste valeur des instruments financiers (vs -1,5 M€ en 2012) ;

- d'autre part, Banimmo a procédé à un provisionnement significatif sur un immeuble en redéveloppement et sur sa participation dans City Mall, contribuant ainsi à hauteur de 7,2 M€ à la perte de valeur enregistrée dans le compte de résultat consolidé d'Affine.

En conséquence, le résultat net consolidé ressort à -8,8 M€, contre un bénéfice de 4,7 M€ en 2012.

La capacité d'autofinancement est stable à 17,9 M€, le recul des revenus locatifs issus des cessions étant notamment compensé par la réduction des frais financiers. La variation de BFR enregistrant une évolution nettement positive (1,3 M€ vs -16,4 M€), le cash-flow opérationnel passe de 16,8 M€ en 2012 à 31,1 M€ en 2013.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale de fixer à 0,9 € le montant du dividende par action payable au titre de l'exercice, afin de tenir compte de la baisse ponctuelle des résultats de la société, tout en maintenant le rendement du titre à un niveau comparable à celui du secteur.

2) ACTIVITE

A périmètre constant, les revenus locatifs faciaux annualisés à fin 2013 sont en hausse de 0,9 % par rapport à fin 2012, reflétant ainsi les efforts accomplis en matière de gestion locative. Il en est de même pour le taux d'occupation EPRA qui progresse sensiblement de 87,8 % à 90,9 %. Le taux de rendement facial brut ressort ainsi à 7,3 %.

Au plan locatif, Affine a signé 35 nouveaux baux portant sur une surface totale de 23 900 m² et un loyer annuel global de 1,3 M€. Par ailleurs, 19 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 10 600 m² et un loyer annuel de 1,6 M€. Enfin, il y a eu 35 renégociations pour un montant de loyers de 3,9 M€.

Fin 2013, Affine est devenue l'unique propriétaire de l'ensemble de commerces et bureaux Les Jardins des Quais à Bordeaux en achetant la participation de 50 % détenue par Banimmo pour 25,5 M€. Au cours de l'année, la société a également poursuivi ses investissements visant à rehausser la qualité de ses immeubles (9,5 M€) et la cession des actifs matures ou de trop faible taille (7 immeubles pour un total de 7,8 M€).

3) ACTIF NET REEVALUE

A fin décembre 2013, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 594 M€ (hors droits), en baisse de 3,8 % à périmètre constant par rapport à fin 2012.

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 11,3 % à 256,0 M€ en raison du résultat négatif de l'exercice et de la distribution au titre de 2012 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI). Par action (hors autocontrôle et après dilution des ORA), l'ANR passe de 28,2 € à 25,0 €.

Enfin, l'ANR triple net EPRA (hors droits), intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, s'élève à 28,2 € par action.

4) FINANCEMENT

Au cours de la période, des nouveaux crédits ont été mis en place à hauteur de 47,6 M€ et a procédé à des remboursements pour un montant total de 41,9 M€.

Au 31 décembre 2013, la dette financière nette s'élève ainsi à 347 M€ (contre 334 M€ à fin 2012). Pour l'activité de foncière stricto sensu, le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus, hors VEFA, intégrant stock immobilier et situation nette des sociétés mises en équivalence) s'établit à 46,8 % contre 45,5 % fin 2012.

Le coût moyen de la dette en 2013 est de 1,9 % (soit 3,4 % coût de couverture inclus, contre 3,8 % en 2012). 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 (55 M€) et de caps (62 M€) à des conditions très attractives. La durée moyenne de l'endettement ressort à 5,7 ans et il n'y a pas d'échéance de dette significative au cours des prochaines années.

5) PERSPECTIVES

La stratégie d'amélioration du patrimoine sera poursuivie en 2014 et ses effets structurels devraient commencer à se faire sentir, en particulier en matière d'ajustements de valeur. Après le rachat de la totalité des Jardins des Quais à Bordeaux en décembre 2013, la reprise des investissements reste un objectif majeur, appuyé sur une structure financière solide, et en conformité avec les orientations stratégiques d'Affine reposant sur un équilibre entre la région parisienne et les grandes métropoles régionales.

6) CALENDRIER

- 23 avril 2014 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- 30 avril 2014 : Assemblée générale
- 12 mai 2014 : Paiement du dividende (0,90 €)

- 31 juillet 2014 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2014
- 22 octobre 2014 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre

RESULTAT CONSOLIDE

(M€) ⁽¹⁾	2011	2012	2013
Revenus locatifs	48,3	46,4	40,2
Loyers nets	43,1	41,3	34,8
Revenus des autres activités	3,6	4,3	1,9
Frais de fonctionnement	(12,0)	(10,9)	(10,0)
EBITDA courant ⁽²⁾	34,7	34,6	26,7
Résultat opérationnel courant	34,6	34,5	26,5
Autres produits et charges	(2,6)	(1,6)	(2,7)
Résultat des cessions d'actifs	2,9	(8,5)	(0,1)
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	34,9	24,5	23,7
Solde net des ajustements de valeurs	1,7	(5,2)	(18,4)
Résultat opérationnel net	36,6	19,2	5,4
Coût de l'endettement financier net	(18,2)	(16,9)	(11,5)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	(1,5)	4,0
Impôts	(0,4)	0,1	(1,4)
Sociétés mises en équivalence	1,3	3,4	(5,3)
Divers ⁽³⁾	(0,4)	0,3	(0,1)
Résultat net	16,6	4,6	(8,8)
Résultat net – part du groupe	15,3	4,7	(8,8)

(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, 2012 et 2013 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 3,0 M€, 1,4 M€ et 1,2 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€)	2011	2012	2013
Résultat net – part du groupe	15,3	4,7	(8,8)
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement ⁽¹⁾	1,3	6,6	21,7
Résultat des cessions d'actif	(2,9)	8,5	0,1
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	2,3	1,5	(4,0)
Impôts non-courants, différés et exit tax	0,5	(0,2)	0,9
Ajustements des sociétés MEE	1,3	(0,9)	7,2
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	0,8	(0,2)	-
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	18,4	20,1	17,0

(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. 2011 et 2012 ont été corrigés 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€)	2011	2012	2013
Revenus locatifs	48 269	46 427	40 230
Loyers nets	43 084	41 261	34 830
Revenus des autres activités	3 629	4 294	1 911
Frais de fonctionnement	(12 008)	(10 937)	(9 993)
EBITDA courant ⁽²⁾	34 705	34 618	26 748
Résultat opérationnel courant	34 583	34 503	26 480
Autres produits et charges	357	(128)	676
Coût de l'endettement financier net	(18 200)	(16 935)	(11 462)
Impôts (courant)	23	(51)	(497)
Sociétés mises en équivalence (courant)	2 569	2 495	1 914
Divers (courant) ⁽³⁾	(434)	293	(98)
Résultat net courant	18 899	20 176	17 013
Résultat EPRA (Résultat net courant – pdg ⁽⁵⁾)	18 423	20 094	17 009
<hr/>			
Autres produits et charges (non-courant)	(2 969)	(1 422)	(3 332)
Résultat des cessions d'actifs	2 931	(8 501)	(91)
Solde net des ajustements de valeurs	1 679	(5 217)	(18 371)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2 262)	(1 506)	4 032
Impôts (non-courant)	(463)	197	(854)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	(1 258)	906	(7 224)
Divers (non-courant) ⁽³⁾	0	0	(0)
Résultat net non-courant	(2 341)	(15 544)	(25 840)
Résultat net non-courant – pdg ⁽⁵⁾	(3 160)	(15 382)	(25 840)
<hr/>			
Résultat net	16 558	4 632	(8 828)
Résultat net – part du groupe	15 262	4 712	(8 831)

(5) Pdg signifiant part du groupe.

A PROPOS DU GROUPE AFFINE

Foncière spécialiste dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient à fin 2013 60 immeubles d'une valeur de 627 M€ droits inclus, répartis sur une surface globale de 549 000 m². La société est présente dans les bureaux (54 %), l'immobilier commercial (21 %) et les entrepôts et locaux d'activité (25 %). Ses actifs sont localisés à parts sensiblement égales entre l'Ile 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 2013 de 19 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 367 M€. Enfin sa filiale à 99,9 % Concerto European Developer est spécialisée dans les opérations de développement logistique.

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 993 M€.

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

RELATIONS PRESSE

Watchowah – Didier Laurens
+33 (0)6 85 38 03 62 – didier.laurens@watchowah.com