

Résultats consolidés annuels 2010

RETOUR AUX BENEFICES

- AMELIORATION DU RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (+4 %)
- FORTE HAUSSE DU RESULTAT OPERATIONNEL NET (+77 %)
- LEGERE PROGRESSION DE L'ANR (+1 %)
- DIVIDENDE DE 2,43 €

CHIFFRES CLES

(M€)	2008	2009	2010
Revenus locatifs	73,5	77,2	70,6
Loyers nets	63,5	62,8	59,6
Résultat opérationnel courant *	43,2	42,8	44,6
Résultat opérationnel net	7,3	20,4	36,2
Résultat net	(37,3)	(2,7)	10,6
<i>dont part du groupe</i>	<i>(37,5)</i>	<i>(5,7)</i>	<i>10,3</i>
Résultat EPRA	ND	16,2	17,6
Juste valeur du patrimoine (droits inclus)	1 141,2	1 088,5	1 059,8
Actif net réévalué EPRA (hors droits) (€)	329,1	284,3	286,0
Actif net réévalué EPRA par action (hors droits) (€)	34,69	31,39	30,70

* Ce montant n'intègre pas en 2010 la dépréciation de Sant Feliu (5,2 M€) présent dans les autres produits et charges.

Pour une meilleure adéquation avec les usages de place et notamment les recommandations de l'EPRA, la présentation du compte de résultat a été modifiée. Le détail des ajustements est présenté en fin de communiqué.

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 3 mars 2011, a arrêté les comptes individuels et consolidés au 31 décembre 2010. Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

Après deux exercices déficitaires en raison de la baisse des justes valeurs des immeubles, le groupe Affine a enregistré en 2010 un bénéfice de 10,6 M€. Cette évolution résulte d'une progression de 4,3 % du résultat opérationnel courant et de 77 % du résultat opérationnel net.

1) RESULTAT OPERATIONNEL NET EN SENSIBLE PROGRESSION

Les loyers nets sont en retrait de 5,2 % par rapport à 2009. L'impact de la baisse des loyers à périmètre constant (-6,2 %), associé à ceux des cessions et restructurations d'immeubles, a été plus que contrebalancé par la réduction des charges locatives.

La baisse des loyers est la conséquence d'une augmentation du taux de vacance au cours du premier semestre (11,6 % à fin juin contre 7,9 % fin 2009), suivie d'un léger redressement au second semestre (11,2 % fin 2010). Elle reflète également les avantages consentis à certains locataires en échange de l'allongement des baux et les départs programmés dans le

cadre des restructurations d'immeubles. L'impact des cessions du second semestre 2009 a été en majeure partie compensée par les acquisitions réalisées.

Le résultat opérationnel courant, en hausse de 4,3 %, bénéficie du redressement de l'activité de développement immobilier (2,7 M€ vs 0,0 M€ hors dépréciation sur stocks) et de la diminution de 13,4 % des frais de fonctionnement, permettant de plus que compenser l'érosion naturelle des revenus des opérations de location-financement (2,9 M€ vs 3,8 M€).

Le résultat opérationnel net de 36,2 M€ est en forte hausse par rapport à 2009 (+77 %), alors même qu'aucune plus-value de cession n'a été enregistrée, contrairement à l'an passé (24,8 M€). Cette amélioration provient pour l'essentiel d'un arrêt de la baisse des justes valeurs des immeubles (-2,8 M€ contre près de -47 M€ en 2009 et 2008), à laquelle il faut ajouter une dépréciation sur la valeur du terrain de Sant Feliu (-5,2 M€), détenu en stock par Concerto.

2) RESULTAT NET A NOUVEAU POSITIF

L'exercice 2010 n'a bénéficié, contrairement à l'an dernier, ni du remboursement de la créance de carry back (4,9 M€), ni du produit de cession de la participation d'Affine dans Altaréa (fin 2009). L'augmentation apparente du coût de la dette nette, liée à l'absence du dividende d'Altaréa (1,7 M€ en 2009), est plus que compensée par une baisse de valeurs des instruments financiers de moindre amplitude qu'au cours de l'exercice antérieur (-2,9 M€ contre -7,6 M€ en 2009) et d'une nette amélioration de la contribution des sociétés mises en équivalence (3,1 M€ vs -4,4 M€). Le bénéfice net ressort ainsi à 10,6 M€ (10,3 M€ part du groupe) contre une perte de 2,7 M€ en 2009.

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 17,6 M€ contre 16,2 M€ en 2009.

3) REcul DU CASH-FLOW OPERATIONNEL

Le passage en norme comptable IAS2 de plus de la moitié du portefeuille de Banimmo a pour conséquence leur reclassement en stock : il en résulte que les achats, les ventes et les capex relatifs à ces immeubles, précédemment intégrés en cash-flow d'investissement, sont dorénavant inclus dans le cash flow opérationnel et entraînent une plus grande volatilité de celui-ci. En outre l'année 2009 avait enregistré une variation exceptionnelle liée à la vente d'une plateforme logistique développée par Concerto (14,5 M€).

Ainsi, le cash-flow opérationnel passe de 47,7 M€ en 2008 à 74,1 M€ en 2009 et 20,8 M€ en 2010. Corrigés des effets ci-dessus, il passe de 59,6 M€ à 45,2 M€.

4) LEGERE HAUSSE DE L'ACTIF NET REEVALUE

Après avoir légèrement diminué (-0,9 %) au premier semestre, la juste valeur à périmètre constant a amorcé son redressement au second semestre (+0,8 %). Sur l'ensemble de l'année, la baisse s'établit à -0,2 %. La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 1,060 milliard d'euros (droits inclus), en légère baisse (-2,6 %) par rapport à fin 2009, les cessions (-80,0 M€) n'étant que partiellement compensées par les investissements (48,5 M€).

En conséquence, l'Actif Net Réévalué EPRA (hors droits), déduction faite des quasi-fonds propres que constituent les TSDI, et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, augmente de 1,7 M€ (+0,6 %) par rapport à fin 2009 pour

s'établir à 286,0 M€ à fin 2010, soit 30,70 € par action (hors autocontrôle et après dilution des ORA). Droits inclus, l'ANR EPRA est de 335,9 M€, ou 36,06 € par action.

5) DETTE FINANCIERE MAITRISEE

Le groupe a mis en place près de 120 M€ de financements nouveaux au cours de l'année à des conditions qui lui permettent de soutenir son développement. Le coût moyen de la dette nette en 2010 est de 2,7 %, et 3,9 % coût de couverture inclus. Hors Banimmo, la durée moyenne de l'endettement s'élève à 5,8 ans. Aucune échéance significative n'est à refinancer avant 2016.

Au 31 décembre 2010, la dette financière nette du groupe s'élève à 718 M€ (contre 693 M€ à fin 2009) 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, plus valeur des sociétés mises en équivalence) reste à un niveau relativement élevé de 58,5 % principalement en raison des investissements réalisés par Banimmo (acquisition de commerces et prise de participation dans City Mall et Montéa). Pour Affine seule (hors AffiParis et Banimmo), le LTV est en net retrait passant de 57,4 % fin 2009 à 52,0 % fin 2010.

6) VERSEMENT D'UN DIVIDENDE EXCEPTIONNELLEMENT ELEVE

Lors de l'Assemblée générale, il sera proposé le vote d'un dividende qui résulte des obligations de distribution attachées aux plus-values des exercices antérieurs. Ce dividende atteint 19,7 M€ (soit 2,43 € par action), contre 14,5 M€ l'an passé, et offrira l'option d'être distribué soit en numéraire soit en action nouvelle. Sur la base du cours de bourse du 31 décembre 2010 (17,10 €), ce dividende représente un rendement du titre Affine de 14,2 %.

7) PERSPECTIVES

La légère amélioration de la situation locative et de la valeur des immeubles enregistrée au second semestre devrait se poursuivre en 2011.

La poursuite des cessions d'actifs non stratégiques devrait contribuer à renforcer la structure financière, tandis que le groupe s'attachera en fonction des opportunités à renforcer son effort d'investissement.

Le groupe poursuivra en outre sa gestion patrimoniale visant à améliorer la qualité et la rentabilité de ses bâtiments, notamment par d'importants travaux de rénovation et de redéveloppement

8) CALENDRIER

- 28 avril 2011 : Assemblée générale
- 16 mai 2011 : Paiement du dividende en action ou en numéraire (2,43 €)
- 16 mai 2011 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Septembre 2011 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2011

NB : Le groupe Affine présente désormais ses comptes conformément aux recommandations de l'EPRA. Cette présentation comporte, outre le compte de résultat établi selon les normes IFRS (premier tableau), le résultat calculé selon les préconisations de l'EPRA (deuxième tableau) et qui représente le résultat net courant de l'activité de foncière stricto sensu (soit le résultat net part du groupe hors variations de justes valeurs, plus ou moins valeurs de cessions, et les autres éléments non-courants). A titre de comparaison, la nomenclature utilisée précédemment par le groupe Affine, basée sur la marge opérationnelle des activités, est fournie pro forma pour 2010 dans le dernier tableau.

RESULTAT CONSOLIDE – NOUVELLE PRESENTATION

(M€) ⁽¹⁾	2008 ⁽⁶⁾	2009 ⁽⁶⁾	2010
Revenus locatifs	73,5	77,2	70,6
Loyers nets	63,5	62,8	59,6
Revenus des autres activités	8,2	3,8	5,6
Frais de fonctionnement	(27,8)	(23,5)	(20,3)
EBITDA courant ⁽²⁾	43,9	43,2	44,9
Résultat opérationnel courant	43,2	42,8	44,6
Autres produits et charges	4,0	0,0	(5,1)
Résultat des cessions d'actifs	7,0	24,8	(0,4)
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	54,1	67,6	39,0
Solde net des ajustements de valeurs ⁽³⁾	(46,8)	(47,2)	(2,8)
Résultat opérationnel net ⁽⁴⁾	7,3	20,4	36,2
Coût de l'endettement financier net	(35,8)	(25,3)	(27,6)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(12,6)	(7,6)	(2,9)
Impôts	4,1	12,0	0,6
Divers ⁽⁵⁾	(0,2)	(2,1)	4,4
Résultat net	(37,3)	(2,7)	10,6
Résultat net – part du groupe	(37,5)	(5,7)	10,3

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale 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 la dépréciation de Sant Feliu (5,2 M€) présent dans les autres produits et charges.

(3) Y compris la dépréciation d'un goodwill de 3,5 M€ en 2009.

(4) Le résultat opérationnel net correspond au résultat courant après prise en compte des variations de valeurs, incluant les variations des écarts de goodwill contrairement aux années antérieures.

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

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

RESULTAT EPRA

(M€)	2008	2009	2010
Résultat net – part du groupe		(5,7)	10,3
Ajust. des valeurs des immeubles de placement		43,7	2,8
Résultat des cessions d'actif		(24,8)	0,4
Ajustement des Goodwill		3,5	-
Ajustement de valeur des instruments financiers		7,6	2,9
Sociétés mises en équivalence		4,4	(3,1)
Résultat net d'impôt des activités abandonnées		0,8	(1,2)
Impôts non-courants, différés et exit tax		(11,7)	(1,0)
Autres éléments non-courants		(3,1)	5,0
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus		1,5	1,4
Résultat EPRA ⁽⁷⁾		16,2	17,6

(7) 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.

RESULTAT CONSOLIDE – ANCIENNE PRESENTATION

(M€) ⁽¹⁾	2008 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	2009 ⁽⁸⁾	2010
Immeuble de placement	63,5	62,8	59,6
Location financement	5,9	3,8	2,9
Développement immobilier ⁽²⁾	2,2	(0,0)	(2,8)
Divers	1,1	0,6	1,0
Marge opérationnelle ⁽³⁾	72,9	67,3	60,7
Résultat financier ⁽⁴⁾	(35,5)	(31,2)	(27,5)
Charges d'exploitation et divers	(25,7)	(24,5)	(21,3)
Impôts sur les sociétés	(2,8)	5,1	0,3
Résultat courant	8,8	16,7	12,2
Plus-values nettes de cession	7,0	24,8	(0,4)
Résultat courant après cession	15,8	41,5	11,8
Variation de juste valeur des immeubles ⁽⁵⁾	(46,9)	(43,7)	(2,8)
Variation de juste valeur des instr. financiers	(12,6)	(7,6)	(2,9)
Divers ⁽⁶⁾	(0,4)	0,2	4,3
Impôts différés net d'exit tax	6,8	6,9	0,3
Résultat net comptable	(37,3)	(2,7)	10,6
Dont part du groupe	(37,5)	(5,7)	10,3

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale. (2) Hors variation de valeur de Sant Feliu. (3) Hors variation de juste valeur. (4) Hors profit de dilution et variation de juste valeur. (5) Y compris variation de valeur de Sant Feliu (-5,2 M€).

(6) 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. (7) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre en 2008, soit à hauteur de 0,17M€. (8) 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.

A propos du Groupe Affine

Foncière diversifiée dans l'immobilier d'entreprise, le groupe Affine détient un patrimoine se composant à fin 2010 de 98 immeubles, d'une valeur de 1 060 M€ et répartis sur une surface globale de 755 000 m². Le groupe est présent pour l'essentiel dans les bureaux (56 %), l'immobilier commercial (22 %) et les entrepôts (16 %).

Son activité est répartie entre Affine (53 %), active dans les régions françaises hors Paris, AffiParis (20 %), SIIC spécialisée dans l'immobilier parisien, et Banimmo (27 %), foncière de repositionnement belge présente en Belgique, en France et au Luxembourg.

Le groupe Affine comprend également Concerto Développement, filiale spécialisée dans le montage d'opérations de développement et d'investissement dans l'immobilier logistique en Europe.

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 SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA. AffiParis et Banimmo sont également cotées sur NYSE Euronext. 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