

Information trimestrielle au 30 septembre 2012

QUASI STABILITE DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT

1) CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE PROFORMA (NEUF MOIS) *

(M€)	9M 2011	9M 2012	VAR. (%)
Loyers	36,6	34,9	-4,6%
Charges refacturées et divers	11,1	11,9	7,1%
Total CA Immeubles	47,7	46,8	-1,9%
Location-financement	9,5	5,7	
Développement immobilier	0,7	2,3	
Total CA consolidé	57,9	55,5	-4,0%

* Depuis le 1er octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence. Ces sociétés ne sont donc pas incluses dans le chiffre d'affaires publié. Afin de permettre la comparabilité des deux années, le chiffre d'affaires des trois premiers trimestres 2011 est présenté proforma.

A périmètre constant, pour les neuf premiers mois de 2012, les loyers enregistrent une légère baisse de 0,8 %, principalement en raison de la fin des garanties locatives sur les sites commerciaux en cours de commercialisation de Nevers et de Nîmes. Après prise en compte de l'impact net des cessions, partiellement compensées par les acquisitions, les loyers diminuent de 4,6 % à 34,9 M€.

Le chiffre d'affaires de l'activité Immeubles s'établit à 46,8 M€, en baisse limitée de 1,9 % grâce à une refacturation plus efficace des charges locatives.

La progression du chiffre d'affaires du développement immobilier (+1,6 M€) reflète la finalisation du programme résidentiel à Nanterre et la mise en chantier du projet Sunclear par Concerto European Developer. Elle compense partiellement le recul du chiffre d'affaires de la location-financement (-3,8 M€), activité en extinction depuis plusieurs années.

Au global, le groupe Affine a réalisé, au cours des neuf premiers mois de 2012, un chiffre d'affaires de 55,5 M€, en baisse de 4,0 % par rapport à la même période en 2011 (proforma).

Activité

Au cours du troisième trimestre, Affine a signé 5 nouveaux baux portant sur une surface de 562 m² et un loyer annuel de 0,1 M€. Par ailleurs, 5 locataires ont résilié leur bail, représentant une surface de 25 250 m² et un loyer annuel de 1,1 M€. Enfin, 4 renégociations sont intervenues pour un montant de 0,9 M€.

En qualité de gestionnaire d’AffiParis, Affine a négocié la cession de l'immeuble situé à l'angle de la rue Paul Baudry et de la rue de Ponthieu à Paris (8e) appartenant à sa filiale. La promesse synallagmatique a été signée le 23 octobre en vue d'une vente avant la fin d'année. Le prix retenu est de 96 M€ net vendeur (101,8 M€ droits inclus) ; compte tenu de la moins-value enregistrée, cette opération n’entraînera aucune distribution obligatoire pour AffiParis. Cette transaction est l’aboutissement d’un processus de vente engagé fin 2011 et visant à réaliser un actif de grande qualité, mais représentant une part trop importante (près de 15 %) du total des immeubles du groupe (plus d'informations dans le communiqué du 10 octobre disponible sur www.affine.fr).

Les modalités de rapprochement entre Affine et AffiParis, rendues publiques le 25 septembre, ont été approuvées par les conseils d'administration des deux sociétés. Le rapport d'échange de la fusion-absorption d’AffiParis par Affine de 0,46 a été jugé équitable par les commissaires aux apports et à la fusion désignés par le Président du Tribunal de Commerce de Paris et par l'expert indépendant, Ricol Lasteyrie, mandaté par AffiParis. L’Autorité des marchés financiers a indiqué dans son communiqué du 17 octobre que l'opération ne donnera pas lieu à la mise en œuvre préalable d’une offre publique de retrait. La fusion sera soumise à l’approbation des assemblées générales extraordinaires des actionnaires de chacune des sociétés concernées le 7 décembre 2012 (plus d'informations dans le communiqué du 2 octobre disponible sur www.affine.fr).

2) SITUATION FINANCIERE AU 30 SEPTEMBRE

La situation financière n’a pas significativement varié par rapport au 30 juin 2012.

3) PERSPECTIVES

Le produit net de cession de l'immeuble situé rue Paul Baudry, d'un montant d'environ 20 M€, entraînera une baisse sensible du ratio LTV (dette nette / patrimoine droits inclus). Par ailleurs, la cession de cet immeuble, représentant près de 15 % du patrimoine du groupe et loué à 100 %, va mécaniquement réduire le taux d'occupation moyen.

Affine devrait absorber sa filiale AffiParis le 7 décembre, date de réunion des assemblées générales des deux sociétés appelées à statuer sur la fusion. Les actionnaires minoritaires d’AffiParis recevront alors en échange de leurs titres AffiParis des actions Affine offrant une plus grande visibilité, une liquidité accrue et un rendement plus élevé.

Les priorités d’Affine pour le dernier trimestre portent sur la réduction de la vacance, la poursuite de l'optimisation de la gestion locative, notamment à travers l'amélioration des processus internes du groupe, et la finalisation du programme de refinancement de 2012, déjà réalisé à plus de 90 %. De nouveaux investissements pourront être engagés en fonction des opportunités.

4) CALENDRIER

- 7 décembre 2012 : Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur la fusion-absorption d’AffiParis par Affine.
- Février 2013 : Chiffre d’affaires et résultats annuels 2012
- Mai 2013 : Chiffre d’affaires du premier trimestre
- Mai 2013 : Paiement du dividende

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE PROFORMA (TROIS MOIS) *

(M€)	3M 2011	3M 2012	VAR. (%)
Loyers	11,9	11,8	-0,9%
Charges refacturées et divers	5,8	6,1	5,1%
Total CA Immeubles	17,7	17,9	1,0%
Location-financement	3,9	2,6	
Développement immobilier	0,5	1,6	
Total CA consolidé	22,1	22,1	0,0%

* Depuis le 1er octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence. Ces sociétés ne sont donc pas incluses dans le chiffre d'affaires publié. Afin de permettre la comparabilité des deux années, le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2011 est présenté en proforma.

A propos du Groupe Affine

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine et sa filiale AffiParis possèdent et gèrent, à fin juin 2012, 65 immeubles d'une valeur de 702 M€ droits inclus et répartis sur une surface globale de 524 000 m². La société est présente dans les bureaux (60 %), l'immobilier commercial (11 %) et les entrepôts (28 %). Son activité est localisée à parts sensiblement égales entre l'Ile de France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo (49,5 %), foncière de repositionnement belge présente en Belgique, en France et au Luxembourg, et détient Concerto European Developer, filiale spécialisée dans le montage d'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. 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 PRESSE

Watchowah – Cyril Levy-Pey
+33 (0)6 08 46 41 41 – levy-pey@watchowah.com