

## Résultats consolidés du premier semestre 2009

### CROISSANCE SOUTENUE DES LOYERS ET NETTE PROGRESSION DU CASH FLOW OPERATIONNEL

Loyers net : 34,0 M€ (+17,6 %)
Résultat courant : 11,5 M€ (+95,2 %)
Cash-flow opérationnel : 39,5 M€ (+36,3 %)
Valeur du patrimoine (droits inclus) : 1 147 M€ (+0,5 %)
Actif net réévalué (hors droits) : 30,1 € par action

Le groupe a mis en œuvre au cours du premier semestre la stratégie annoncée qui se traduit notamment par :

- l'amélioration de la rentabilité des immeubles, une attention accrue portée aux besoins des locataires et une meilleure maîtrise des coûts ;
- la cession ou cessation de l'activité de filiales, en particulier dans le domaine de la promotion.

#### **1) NETTE PROGRESSION DU RESULTAT COURANT CONSOLIDE (+95 %) ET DU CASH-FLOW OPERATIONNEL (+36 %)**

La croissance soutenue des loyers nets (+17,6 %), conjuguée à une sensible réduction des frais financiers (-7,2 %) et des charges d'exploitation (-16,5 %), ont permis au groupe Affine de dégager au titre du premier semestre de 2009 un résultat courant de 11,5 M€, contre 5,9 M€ au cours du premier semestre de 2008.

Après prise en compte des plus-values de cession, le résultat courant atteint 13,2 M€.

Le résultat net comptable, qui intègre notamment la baisse de la juste valeur des immeubles (38,9 M€) et des instruments financiers (5,5 M€), fait apparaître une perte nette de 27,6 M€, contre 7,4 M€ au premier semestre de l'année précédente.

La hausse soutenue des revenus locatifs, conjuguée à une variation positive du BFR, a entraîné une progression de 36,3 % du cash-flow opérationnel par rapport à la période correspondante de 2008. Le cash-flow d'investissement est en net repli : -24,4 M€ contre -137,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2008. Le cash-flow financier négatif (-30,1 M€) résulte pour l'essentiel des frais financiers et des dividendes payés, les emprunts nouveaux venant compenser les remboursements de crédits.

#### **2) STABILITE DU PATRIMOINE LOCATIF**

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier est restée stable par rapport à fin 2008 et s'élève à 1,147 milliards d'euros (droits inclus). Les investissements nouveaux, en net

ralentissement (45,6 M€), ont en effet compensé la baisse de 38,8 M€ de la juste valeur du patrimoine (-3,6 %).

Les loyers bruts se sont élevés à 40,0 M€, en hausse de 14,2 % par rapport au premier semestre 2008 et le taux d'occupation financier (hors Banimmo) s'établissait au 30 juin 2009 à 91,6 %, en baisse par rapport à fin décembre 2008 (94,0 %).

### **3) BAISSA MODEREE DE L'ACTIF NET REEVALUE**

Le montant des fonds propres totaux est en retrait de 11,1 % à 422,6 M€, en raison notamment de la contribution négative de la variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, et du paiement du dividende afférant à 2008.

En conséquence, l'Actif Net Réévalué (hors droits), déduction faite des quasi-fonds propres, recule de 36,5 M€ (-13,0 %) par rapport à fin décembre 2008 pour s'établir à 244,1 M€ à fin juin 2009, soit 30,1 € par action. Droits inclus, l'ANR par action est de 37,3 € au 30 juin.

### **4) ROBUSTESSE DE LA SITUATION FINANCIERE**

Au 30 juin 2009, la dette financière nette du groupe s'élève à 767 M€ (contre 753 M€ à fin 2008) et représente 1,8 fois le montant des fonds propres ; son coût est de 2,3 % (hors couvertures).

Pour l'activité de foncière stricto sensu, le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus et des sociétés mises en équivalence) s'établit à 59,3 % (contre 56,3 % à fin 2008).

Le groupe bénéficie d'un accès au financement bancaire à un coût satisfaisant. Ainsi, plus de 100 M€ de crédits nouveaux ont été mis en place au cours du semestre chez Affine et Banimmo, afin de financer les investissements nouveaux et de refinancer des crédits.

La quasi-totalité de la dette à taux variable du groupe bénéficie d'une couverture contre le risque de variation des taux à court terme et le groupe a tiré profit de niveaux historiquement bas de ceux-ci pour améliorer les termes de sa couverture.

Enfin, aucun crédit ne donne lieu au 30 juin à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

### **5) NET REDRESSEMENT DU COURS**

L'action Affine, frappée comme les titres des autres foncières par les conséquences de la crise financière, a poursuivi sa baisse au début du semestre pour atteindre en mars son plus bas niveau à 7,30 €. Elle a ensuite bénéficié d'un net redressement qui a porté le cours à 12,60 € au 30 juin 2009, proche de son niveau de début d'année et présentant encore une décote de 58,1 % par rapport à l'ANR.

La hausse s'est poursuivie durant l'été, le cours atteignant 18,1 € fin août (+39,3 % par rapport au 1er janvier).

## 6) ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Comme chaque année Affine va procéder au paiement d'un acompte sur le dividende relatif à l'exercice 2009, fixé par le Conseil d'Administration à 0,30 € par action, et payable en novembre.

## 7) PERSPECTIVES

Le marché de l'immobilier d'entreprise semble avoir atteint un point extrême en termes de volume de transactions et de taux de capitalisation, ces derniers s'avérant particulièrement élevés au regard du niveau de l'inflation et des taux d'intérêt.

Une dégradation de la situation locative pourrait résulter des difficultés que rencontrent les locataires en raison de la crise économique ; la progression du résultat courant pourrait de ce fait ralentir au cours du second semestre.

Dans ce contexte, le groupe poursuivra une politique prudente mais reste prêt à saisir les opportunités propres à lui permettre de renouer avec son développement.

### RESULTAT CONSOLIDE

(M€) <sup>(1)</sup>	S1 2008 <sup>(4)</sup>	2008 <sup>(4)(5)</sup>	S1 2009
<b>Marge opérationnelle <sup>(2)</sup></b>	<b>36,6</b>	<b>77,0</b>	<b>38,0</b>
Résultat financier <sup>(2)</sup>	(13,6)	(35,5)	(12,6)
Charges d'exploitation et divers	(16,6)	(30,4)	(13,9)
Impôts sur les sociétés	(0,5)	(1,3)	-
<b>Résultat courant</b>	<b>5,9</b>	<b>9,7</b>	<b>11,5</b>
Plus-values nettes de cession	0,8	7,0	1,7
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>6,7</b>	<b>16,7</b>	<b>13,2</b>
Variation de juste valeur des immeubles	(17,9)	(46,9)	(38,9)
Variation de juste valeur des instruments financiers	3,2	(12,6)	(5,5)
Divers <sup>(3)</sup>	1,7	0,1	(3,8)
Impôts différés net d'Exit Tax	(1,1)	5,4	7,4
<b>Résultat net comptable</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(37,3)</b>	<b>(27,6)</b>
Dont part du groupe	(9,9)	(37,5)	(18,9)

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale.

(2) Hors variation de juste valeur.

(3) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession.

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

(5) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI est prise en compte poste par poste, alors que dans les comptes officiels au 30 juin 2009 publiés dans le rapport financier, elle n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ».

## ***A propos du Groupe Affine***

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières :

- *Affine, société foncière dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France ; c'est aussi un établissement de crédit au titre de son activité de crédit-bailleur. L'action Affine fait partie des indices SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA. Au 30 juin 2009, sa capitalisation boursière s'élève à 102 millions d'euros environ et son patrimoine propre est évalué à 624 millions d'euros droits inclus.*
- *Banimmo, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris, est détenue par Affine (50%) et le management de la société (28,4%). Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Au 30 juin 2009, sa capitalisation boursière est d'environ 142 millions d'euros et son patrimoine est évalué à 302 millions d'euros droits inclus.*
- *AffiParis est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 30 juin 2009, sa capitalisation boursière atteint 22 millions d'euros et la valeur de son patrimoine s'établit à 221 millions d'euros droits inclus.*

Le groupe comprend également un certain nombre de filiales dont Concerto Développement, spécialisées dans l'ingénierie logistique.

### **CONTACTS**

**CITIGATE DEWE ROGERSON** : Nicolas Castex – Agnès Villeret  
Tél. + 33(0)1 53 32 78 88/95 – [nicolas.castex@citigate.fr](mailto:nicolas.castex@citigate.fr) ou [agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr)

**AFFINE** : Maryse Aulagnon – Alain Chaussard  
Tél. + 33(0)1 44 90 43 10 – [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr)

Frank Lutz – Responsable de la Communication Financière  
Tél. : + 33(0) 1 44 90 43 53 – [frank.lutz@affine.fr](mailto:frank.lutz@affine.fr)