



Communiqué de presse

Le 27 septembre 2004

CROISSANCE SOUTENUE DES RESULTATS SEMESTRIELS

● Production : + 110,9 %

Les investissements réalisés durant les six premiers mois de 2004 s'élèvent à 45,0 M€ contre 21,4 M€ pour la période correspondante de 2003. Ils ont porté principalement sur la location patrimoniale.

Parallèlement, le groupe a poursuivi sa politique d'arbitrage visant à céder les actifs de taille moins importante ou en indivision.

● Résultat net social : + 31,4 %

Le résultat net social atteint 7,9 M€ au premier semestre de 2004, contre 6,0 M€ sur la même période de 2003. Cette progression résulte de la poursuite de l'augmentation des loyers de l'activité patrimoniale (+21,2% dont +7,7% hors absorption d'Immobercy), des plus-values dégagées par les opérations d'arbitrage (4,0 M€), ainsi que d'un boni de fusion exceptionnel de 0,8 M€.

Une contribution nette en forte hausse des activités des filiales (Promaffine et Concerto Développement) a permis de porter le résultat net consolidé (part du groupe) à 7,1 M€, soit une augmentation de 95,3% par rapport au premier semestre de 2003.

Le cash-flow courant du crédit-bail et de la location a crû de 15,8% à 39,9 M€; le cash-flow courant global est passé de 16,1 M€ au premier semestre 2003 à 38,3 M€ au premier semestre 2004.

● Acompte sur dividende : 1,2 €/action

Fidèle à sa politique, Affine a décidé de procéder en novembre au paiement d'un acompte sur dividende de 2,8 M€, soit 1,2 € par action (sans avoir fiscal).

● Actif net réévalué : + 21,8 %

Les fonds propres consolidés (part du groupe) ont été portés de 78,5 M€ en juin 2003 à 160,4 M€ en juin 2004, en raison notamment de la réévaluation des actifs liée à l'option pour le statut de SIIC et de l'émission d'ORA de 20 M€ en octobre 2003.

La valeur de marché du patrimoine locatif du groupe, qui était de 215,4 M€ en juin 2003, s'élève à 283,7 M€ en juin 2004 et recèle une plus-value latente de 13,5 M€.

En conséquence, l'ANR du groupe (hors droits) atteint 173,9 M€ en juin 2004 contre 142,8 M€ (pro forma SIIC) douze mois auparavant, soit une hausse de 21,8 %.

L'ANR par action s'établit à 74,71 €, en hausse de 18,9 % par rapport à juin 2003 (62,84 €).

● Bonnes performances boursières

Les bonnes performances du groupe, l'élargissement du flottant (40 % de la capitalisation boursière) et l'adoption du statut de SIIC expliquent la vive progression du cours de l'action Affine, cotée au Premier Marché d'Euronext Paris et admise au segment Prime d'Euronext. Le cours au 30 juin 2004 a ainsi atteint 64,80 €, contre 43,00 € au 30 juin 2003.

Par ailleurs, l'option ouverte au paiement en actions du dividende 2003 a permis de créer 23 422 actions nouvelles. Sur ces bases, la capitalisation boursière dépasse aujourd'hui 150 M€.

● Perspectives favorables

Les résultats acquis au titre du 1^{er} semestre 2004, la cession d'Imaffine et le niveau satisfaisant d'activité appuyé sur une structure financière solide, permettent d'envisager des résultats annuels en progression par rapport à ceux de l'exercice précédent.

M€	1 ^{er} semestre 2003	1 ^{er} semestre 2004
Résultats sociaux		
Location	6,1	10,6
Crédit-bail	8,3	7,0
Autres produits et charges	(4,1)	(5,8)
Produit net bancaire	10,3	11,8
Charges d'exploitation	(3,2)	(4,2)
Résultat courant avant impôt	7,1	7,6
Impôt et divers	(1,1)	0,3
Résultat net	6,0	7,9
Résultats consolidés		
Résultat net consolidé	4,0	7,9
Dont part du groupe	3,6	7,1

Créé en 1990, le groupe Affine est un des principaux intervenants indépendants dans le secteur de l'immobilier d'entreprises au travers de ses activités de location, crédit-bail, ingénierie et développement immobilier. Le groupe gère 360 immeubles dont 85 en location patrimoniale (350 000 m²) et 275 en crédit-bail (1,3 million de m²), en Ile-de-France et dans les régions.

**Euronext Premier Marché - Indice Midcac
Segment NextPrime**

ISIN : FR 0000036105

Bloomberg : IML FP – Reuters : BTTP.PA

www.affine.fr - info@affine.fr

Contacts :

AFFINE : Maryse Aulagnon / Alain Chaussard

Tél : 33 (0)1 44 90 43 10

SHAN : Ségolène de Saint Martin

Tél : 33 (0)1 44 50 58 72