


Affine

RESULTAT NET 2002 : + 10,5 %

La progression du résultat enregistrée au premier semestre s'est confirmée au cours de la seconde partie de l'année. Le résultat net consolidé pour 2002 s'établit ainsi à 12,3 M€ (dont 11,8 M€ part du groupe), soit une augmentation de 10,5 % par rapport au résultat 2001 publié (et 1,7 % par rapport au résultat pro forma 2001). Le résultat net social d'Affine pour sa part reste à 13,2 M€, à un niveau proche de celui publié l'an dernier (13,5 M€).

UNE ACTIVITÉ SOUTENUE

Le recul de 8,5 % du chiffre d'affaires (87 M€ en 2002 contre 95 M€ en 2001) résulte de la baisse tendancielle des redevances de crédit-bail (47,8 M€ en 2002 contre 55,2 M€ en 2001) liée à l'érosion des encours, tandis que les loyers du patrimoine ont progressé de 1,3 % pour atteindre 20,6 M€. La contribution des opérations immobilières au chiffre d'affaires, mesurée par leur marge brute, s'est maintenue à 5,3 M€. Sur l'ensemble de l'exercice, le cash-flow courant (après frais financiers) atteint 47,1 M€.

DES INVESTISSEMENTS SELECTIFS

Dans un contexte marqué par les incertitudes économiques et géopolitiques et sur un marché de l'investissement immobilier toujours très concurrentiel, le groupe Affine a veillé à rester très sélectif dans ses nouvelles opérations. La production de l'exercice 2002 s'est élevée à 28,8 M€, en nette progression par rapport à l'année précédente (13,2 M€).

Les principales opérations signées au cours de l'exercice sont :

- en crédit-bail, le financement d'un immeuble de 3 650 m² à Bobigny.
- en location, l'acquisition d'immeubles de bureaux à Marseille (4 200 m²), Evry (6 600 m²), Villeurbanne (5 800 m²) et Saint-Germain-en-Laye (5 000 m² en trois phases).

La politique d'arbitrage a été limitée à la cession de six immeubles, qui a dégagé une plus-value de 1,4 M€ (contre 7,8 M€ en 2001).

DES FILIALES ACTIVES

Les filiales spécialisées dans les opérations immobilières ont affirmé leur positionnement sur leurs marchés :

- le groupe Concerto (ingénierie logistique), a notamment livré deux entrepôts à Brétigny et Saint-Germain-lès-Arpajon (30 000 m² chacun), réalisé une plate-forme à Saint-Malo (10 000 m²) et entrepris le développement d'une zone logistique de 76 000 m² à Marly-la-Ville, vendue à un fonds allemand.
- Promaffine (promotion pour compte de tiers), a livré une opération de 50 logements à Châtenay-Malabry et un immeuble de bureaux de 3 500 m² à Gennevilliers.
- Imaffine a développé son activité d'ingénierie financière dans le domaine logistique, en partenariat avec le groupe Concerto.

UNE PROGRESSION DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Sur la base de l'évaluation des immeubles à la fin de l'exercice, la valeur du patrimoine locatif s'élève à 222,3 M€, révélant une plus-value latente, nette de droits d'enregistrements, de 71,9 M€. Compte tenu du niveau des fonds propres consolidés à fin 2002 (88,2 M€), l'Actif Net Réévalué du groupe s'élève à 155,3 M€, soit 68,3 € par action, en progression de 3,5 % par rapport à la fin de 2001, faisant apparaître par rapport au cours actuel de 39 €, une décote de 43 %.

UNE FORTE AUGMENTATION DU DIVIDENDE

L'absorption d'Immocrédit par Affine et les bons résultats permettent au conseil d'administration d'Affine de proposer à la prochaine Assemblée Générale la distribution d'un dividende de 7,57 M€ (3,33 € par action sans avoir fiscal), soit une hausse de 28 % par rapport à celui versé au titre de 2001 (2,60 € par action). Il est rappelé qu'un acompte de 1,20 € sur ce dividende a été payé en novembre 2002 ; ce dividende représente un rendement particulièrement élevé de 8,5 % par rapport au cours actuel.

DES PERSPECTIVES FAVORABLES

Les options stratégiques d'Affine lui ont permis de conserver une bonne rentabilité dans un environnement perturbé. Le groupe devrait être en mesure de poursuivre son développement en 2003 dans des conditions de rentabilité analogues, sous réserve de l'évolution de la situation économique mondiale et des conséquences éventuelles du nouveau statut fiscal de Société d'Investissement Immobilier Cotée sur lequel Affine devra se prononcer avant le 30 septembre 2003.

Résultats consolidés en M€	2001 pro forma*	2001	2002
Crédit-bail	21,5	21,5	18,9
Location	19,6	19,6	16,2
Opérations immobilières	5,8	5,4	5,3
Autres produits et charges	(19,9)	(20,7)	(15,5)
Produit net bancaire	27,0	25,8	24,9
Charges d'exploitation	(10,0)	(10,0)	(9,7)
Résultat d'exploitation	17,0	15,8	15,2
Impôt et divers	(4,9)	(4,6)	(2,9)
Résultat net	12,1	11,2	12,3
• dont part du groupe	11,3	10,4	11,8

(*) Le pro forma 2001 tient compte des changements de méthode concernant l'étalement des coûts d'emprunts et la marge à l'avancement pour les opérations immobilières à long terme

CONTACTS

AFFINE

Maryse AULAGNON
Alain CHAUSSARD
Tél : 33 (0)1 44 90 43 10
info@affine.fr

Communication financière POINT FINAL

Cyril COMBE
Tél : 33 (0)1 53 30 26 80