



Affine

POURSUIT SON

DEVELOPPEMENT DANS LE CADRE DU NOUVEAU STATUT DE SIIC

Option pour le statut des SIIC

Affine s'est prononcée en faveur de l'option pour le régime de société d'investissement immobilier cotée (SIIC) prévu par l'article 208 C du CGI à compter du 1^{er} janvier 2003 ; celle-ci ne remet pas en cause son statut d'établissement de crédit attaché à l'activité de crédit-bail. Cette option a été choisie également par sa filiale Immobercy.

Cette décision étant postérieure au 30 juin, les comptes de la société à cette date ont été établis selon le régime précédent. Toutefois, on trouvera ci-dessous les comptes pro forma reflétant les divers ajustements comptables résultant de l'option, sachant que les comptes pour l'exercice 2003 seront arrêtés conformément aux règles comptables applicables aux SIIC.

Renforcement des fonds propres

L'option s'accompagne d'une réévaluation du bilan du groupe faisant apparaître un écart de réévaluation de 73,2 M€, sur lequel sera imputé l'impôt libératoire de 9,5 M€. Les fonds propres consolidés du groupe seraient en conséquence portés au 30 juin 2003 de 86,2 M€ à 147,4 M€.

Outre l'apport par certains actionnaires d'Imaffine de leurs actions à Affine, qui contrôle désormais 78,1 % de sa filiale, les fonds propres d'Affine viennent également d'être renforcés par le succès de l'émission de 20M€ d'obligations remboursables en actions, échéance 2023, largement souscrite par un fonds spécialisé américain.

Doublement de la production

Dans un contexte économique général conduisant à une sélectivité renforcée dans le choix des investissements, les opérations nouvelles d'Affine se sont élevées à 21,3 M€ (10,3 M€ au 1^{er} semestre de 2002), dont :

- 15,7 M€ en crédit-bail
- 5,7 M€ en location, deux autres opérations d'un montant total de 22,7 M€ étant en cours de négociation au 30 Juin.

Par ailleurs, 14 crédits baux ont fait l'objet d'une levée d'option et les arbitrages ont dégagé une plus-value nette avant impôt de 0,2 M€ (1,6 M€ au 1^{er} semestre de 2002).

Progression de l'activité locative

L'activité de foncière d'Affine a été marquée par une progression de 5,0 % des loyers. En revanche, comme prévu, la signature de nouveaux contrats n'a pas compensé l'érosion tendancielle des encours de crédit-bail, dont les redevances ont baissé de 10,3 % par rapport au 1^{er} semestre de 2002.

Si leur impact sur les comptes du 1^{er} semestre reste limité, les réalisations de Concerto dans le secteur de la logistique se sont poursuivies avec l'avancement des chantiers en cours (Saint-Malo, Marly-La-Ville) et le lancement de nouveaux projets (Bourg-lès-Valence, Mitry-Mory, etc...)

Promaffine a poursuivi sa mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte d'Affine dans l'opération de St Germain en Laye (livraison 2004) et lancé un programme de reconversion de bureaux en résidentiel à Paris.

Enfin, Imaffine a cédé sa participation de près de 20 % dans Bellatrix, société propriétaire de deux hôtels parisiens, en réalisant une plus-value nette avant impôt de 1,6 M€.

Production : + 107 %
Loyers : + 5 %
ANR : + 1,3 %
Cours sur 9 mois : + 23 %

Légère progression de l'actif net réévalué

Sur la base de l'évaluation des immeubles à la fin de la période, la valeur du patrimoine locatif nette de droits s'élève à 215,7 M€ (209,7 M€ au 31 décembre 2002), intégrant une plus-value latente de 75,5 M€. Compte tenu du niveau des fonds propres consolidés de 79,4 M€ au 30 juin (part du groupe après distribution de l'acompte), l'actif net réévalué net de droits s'élève à 150,5 M€ soit 66,2 € par action, contre 148,5 M€ à la fin 2002 (+1,3 %).

Distribution d'un acompte sur dividende

Comme les années précédentes, le Conseil d'Administration d'Affine a décidé de procéder en novembre au paiement d'un acompte sur le dividende 2003 de 2,8 M€, soit 1,20 € par action.

Hausse soutenue du cours

Dans un volume de transactions plus nourri, le titre Affine s'est apprécié de plus de 20 % depuis le début de l'exercice. La décote par rapport à l'ANR au 30 Juin a ainsi été réduite, mais demeure à un niveau élevé (environ 30 % au cours actuel).

Maintien du résultat net de la société

Le résultat net d'Affine s'est maintenu au niveau élevé atteint au 1^{er} semestre de 2002, soit 6,0 M€, le résultat courant enregistrant une nouvelle progression de 5,1 %. Le résultat net consolidé s'est élevé à 4,0 M€ contre 5,7 M€ pour le 1^{er} semestre 2002, les opérations de développement immobilier en cours ayant donné lieu à un montant moindre de facturations.

M€	1 ^{er} semestre 2002	1 ^{er} semestre 2003	Pro forma SIIC 1 ^{er} semestre 2003
Crédit bail	9,2	7,5	7,5
Location	7,6	7,1	6,7
Opérations immobilières	2,9	1,2	1,2
Autres produits et charges	(7,5)	(6,3)	(6,3)
Produit net bancaire	12,2	9,4	9,0
Charges d'exploitation	(5,4)	(3,4)	(3,4)
Résultat courant consolidé	6,9	5,9	5,6
Impôt et divers	(1,2)	(2,0)	(3,4)
Résultat net consolidé	5,7	4,0	2,1
Résultat courant social	6,7	7,1	6,8
Résultat net social	6,0	6,0	4,2

Perspectives stables

Pour l'ensemble de l'année, compte tenu des répercussions fiscales et comptables de l'adoption du statut de SIIC, et sous réserve des opérations d'arbitrage en cours, le résultat courant d'Affine devrait être proche de celui de 2002 ; le résultat courant consolidé devrait rester en retrait par rapport à celui de l'exercice précédent.

CONTACTS

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

Communication financière : Agence POINT FINAL - Manuel Andersen - Tél : +33 (0)1 53 30 26 80

