



Affine

2003, PREMIER EXERCICE EN RÉGIME SIIC : UN CHOIX POSITIF POUR AFFINE

Production : + 97 %
ANR : + 32 %
Cours : + 22 %
Dividende : + 10 %

L'année 2003 a été pour Affine riche en décisions et en événements qui sont autant de points d'appui pour le développement du groupe au cours des prochaines années.

Doublement de la production

Avec un volume d'opérations nouvelles de 56,8 millions d'euros, 2003 constitue une année « record », avec un quasi doublement de la production par rapport à l'année précédente. Ce dynamisme se retrouve à la fois dans l'activité de crédit-bail, avec une progression de 66 % des engagements nouveaux portés à 16,5 millions d'euros, et surtout dans l'activité patrimoniale, la valeur de marché des immeubles acquis directement ou sous option d'achat via un contrat de crédit-bail s'élevant à 40,3 millions d'euros (+ 113 % par rapport à 2002).

Augmentation de 80 % des fonds propres

Les fonds propres consolidés du groupe Affine ont été portés fin 2003 à 168,3 millions d'euros, contre 94,1 millions d'euros à la fin de 2002. Ce renforcement de l'assise financière du groupe provient, d'une part de la réévaluation de son bilan dans le cadre de l'option pour le statut de SIIC, qui a dégagé un écart de réévaluation net d'impôt libérateur de 57,7 millions d'euros ; d'autre part, Affine a lancé à l'automne avec succès une émission d'obligations remboursables en actions (ORA) d'un montant de 20 millions d'euros, échéance 2023, souscrites en quasi-totalité par Forum Partners pour le compte du fonds de pension américain Teachers. En conséquence, le ratio de solvabilité d'Affine a été porté de 26,3 % à fin 2002 à 34,7 % à la fin 2003.

Consolidation de la dette

A niveau d'endettement constant (371 millions d'euros), Affine a tiré profit des conditions favorables du marché financier pour refinancer une partie de son passif afin d'en accroître la durée, et pour stabiliser à taux fixe une partie de la dette à taux variable, couverte jusqu'alors par des caps.

Parcours boursier dynamique

La forte décote qui affectait l'action Affine, l'élargissement du flottant qui représente maintenant près de 40 % de la capitalisation et l'élection pour le statut de SIIC sont parmi les facteurs qui expliquent la vive hausse du cours Affine pendant l'exercice 2003 (+ 22 %) et depuis le début de l'année 2004 (+ 20 %). Au niveau actuel, environ 57 euros/action, la capitalisation boursière s'élève à plus de 130 millions d'euros ; par rapport à l'ANR de 74 euros/action (sur la base des fonds propres consolidés part du groupe incluant les ORA, les plus values latentes nettes de droit, et avant distribution), la décote, bien que réduite, s'établit à 23 %.

Résultats encourageants

Le résultat courant avant impôt d'Affine s'est élevé à 16,5 millions d'euros, soit une progression de 10 % par rapport à l'exercice précédent ; la charge exceptionnelle d'impôts qui a résulté de l'adoption du statut de SIIC, a entraîné une quasi-stabilité du résultat net à 13,3 millions d'euros. Compte tenu du caractère non récurrent de leur activité, la contribution des filiales au résultat consolidé en 2003 a été globalement négative : celui-ci s'établit à 10,3 millions d'euros part du groupe, en retrait de 13 % par rapport à l'année précédente.

Hausse de 10 % du dividende

L'option pour le statut de SIIC a pour logique de faire bénéficier les actionnaires des exonérations d'impôts dont bénéficie la société, sans obérer les moyens de sa croissance. Au titre de l'exercice 2003, il sera proposé à l'assemblée générale un dividende de 8,4 millions d'euros, payable en numéraire ou en actions, contre 7,6 millions d'euros pour l'exercice précédent (+ 11 %), soit 3,66 euros par action (+10 %), sans avoir fiscal.

Perspectives 2004

Le niveau élevé d'opérations nouvelles devrait se poursuivre en 2004, plus de 40 millions d'euros d'investissements locatifs ayant déjà été réalisés depuis le début de l'année.

À environnement économique stable, Affine devrait dégager en 2004 un résultat social au moins égal à celui de 2003 et le résultat consolidé devrait bénéficier de l'impact positif des opérations de développement logistique initiées en 2003.

M€	2002	2003
Résultats sociaux		
Crédit-bail	20,7	15,8
Location simple	14,1	15,2
Autres produits et charges	(13,6)	(8,1)
Produit net bancaire	21,2	22,9
Charges d'exploitation	(6,2)	(6,4)
Résultat courant avant impôt	15,0	16,5
Impôt et divers	(1,8)	(3,2)
Résultat net	13,2	13,3
Résultats consolidés		
Résultat net consolidé	12,3	9,8
dont part du groupe	11,8	10,3

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

