



# Résultats 2008

---

*6 mars 2009*



---

## Stratégie face à la crise

Simplification du groupe

Gestion de la trésorerie et de la dette

Gestion des immeubles centrée sur les locataires

Programme de cession d'immeubles

## Analyse des comptes 2008

## Affine en bourse

# Simplification du groupe

---

## ★ Diminution du nombre de filiales

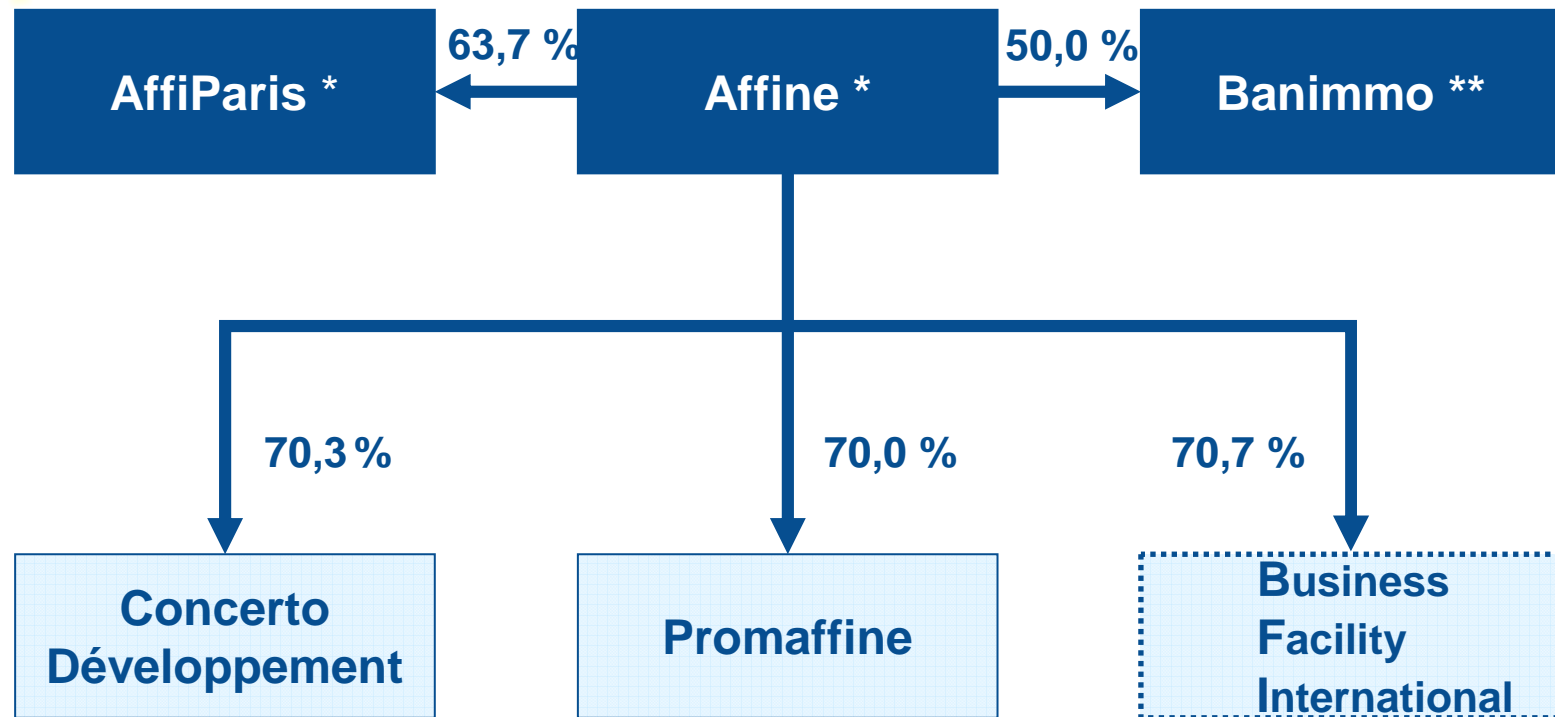
- cession de la participation majoritaire dans Affine building construction and design (Abcd)
- reclassement de la participation d'Affine dans Montea
- lancement de la cession de Business Facility International (BFI)

## ★ Recentrage de l'activité du groupe sur l'activité de foncière

- Affine et AffiParis
- Banimmo : évolution du "business model" vers foncière à détention (plus) longue des actifs

## ★ Limitation de l'activité de Promaffine et Concerto aux dossiers pré-loués ou pré-vendus

# Organigramme actuel



(\*) société cotée sur Euronext Paris  
(\*\*) société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris

# Gestion de la trésorerie

---

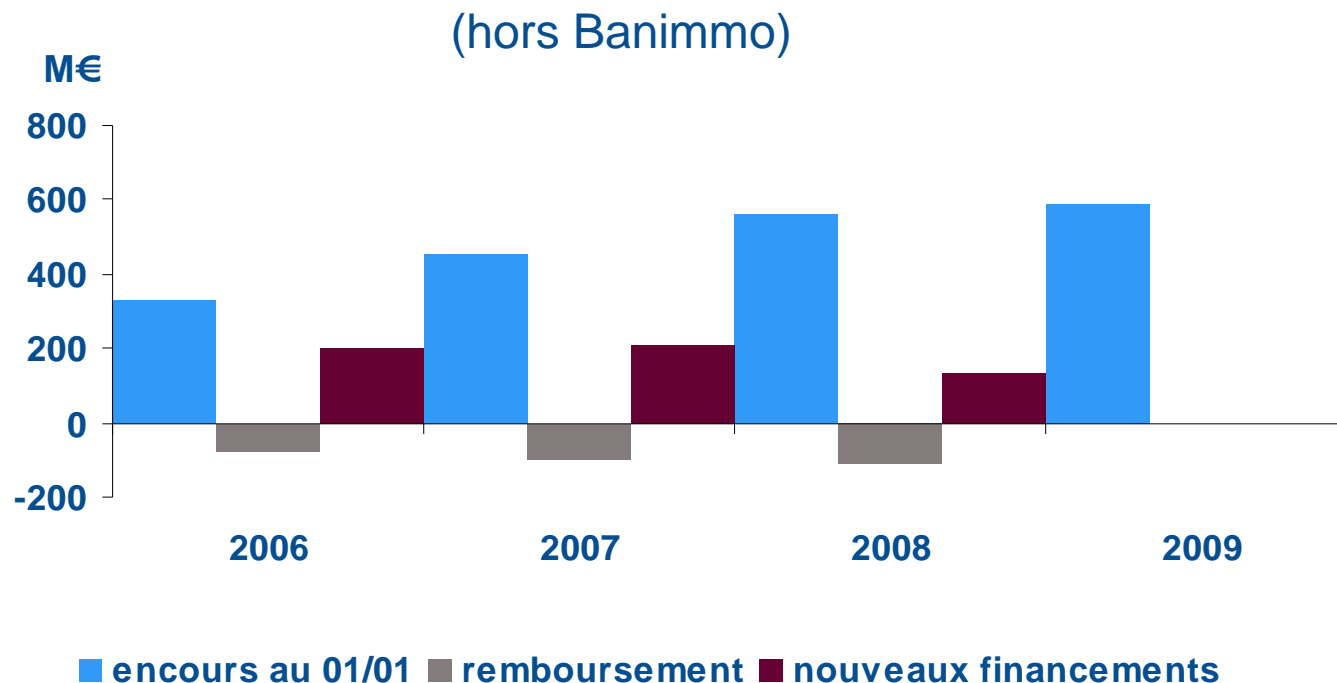
## ★ Plan d'actions pour 2008 et 2009

- Ralentissement des investissements : 2006 : 199 M€  
2007 : 164 M€  
2008 : 194 M€ (1S = 117; 2S = 77)  
2009 : suspension sauf opérations en cours
- Cession d'actifs : 2006 : 145 M€  
2007 : 66 M€  
2008 : 26 M€ (hors Tour Bercy : 44 M€)  
2009 : 50 à 100 M€
- Mise en place de financements et refinancements en 2008 : 152 M€

## ★ Profil de la dette

- Sécurisée pour 2009 et 2010
- Amortissable : 30 M€ par an en moyenne

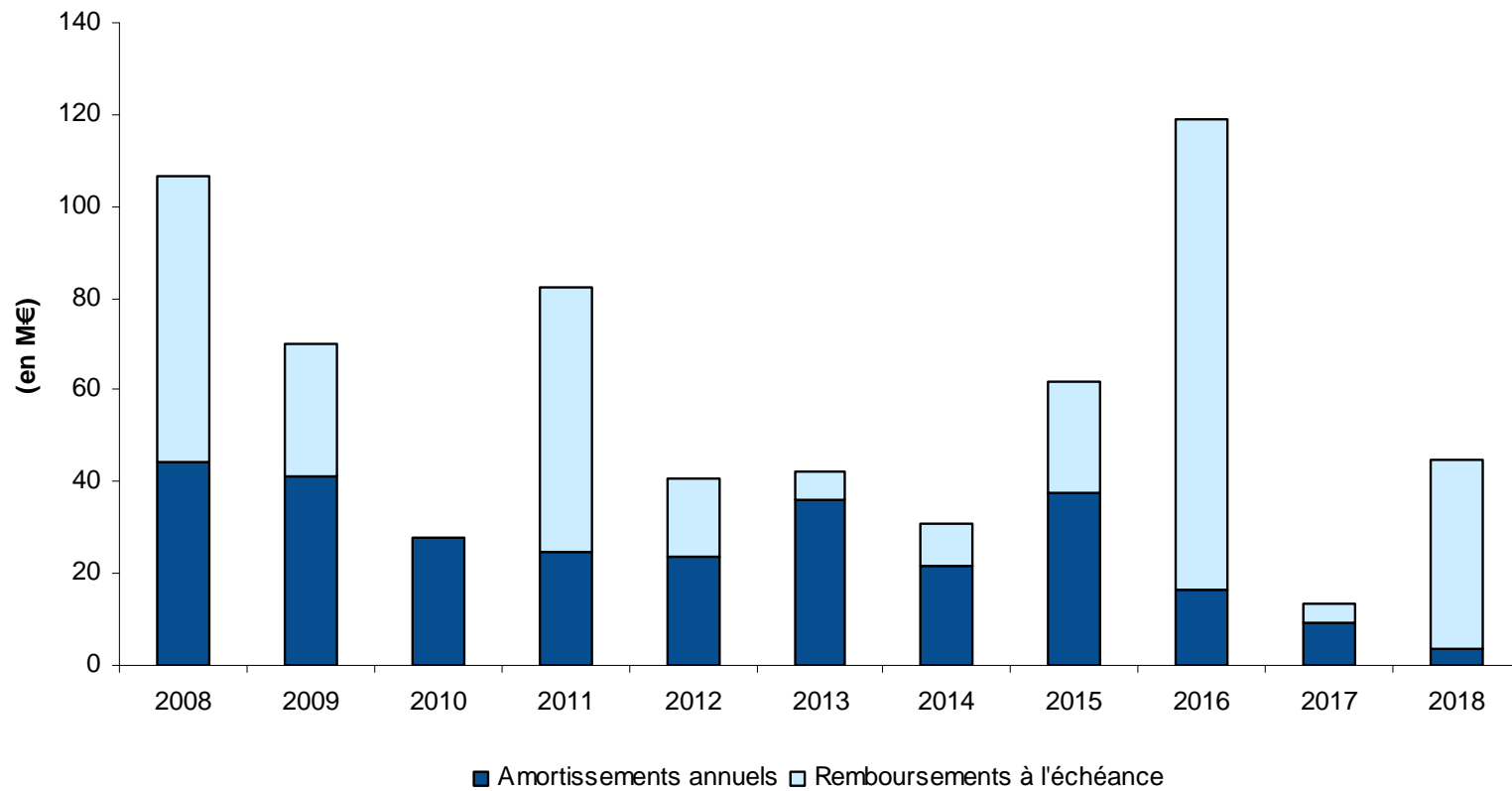
# Dette consolidée : une dette sécurisée



## CARACTERISTIQUES

- *Taux moyen : 3,9% (sur base Euribor 3 m = 3 %, hors couverture de taux)*
- *Durée résiduelle moyenne : 6,4 ans*
- *307 M€ de cap, tunnels, swaps*
- *Hors lignes de crédit*

# Une dette amortissable (hors Banimmco)



# Banimmo : Une dette sécurisée jusqu'en 2012

---

## ★ Evolution des tirages

- 2006 : 100 M€
- 2007 : 48 M€ (ressources accrues de 57 M€ : augmentation de capital liée à l'OPV)
- 2008 : 187 M€

## ★ Une dette sécurisée

- La ligne de crédit syndiqué vient d'être porté à 210 M€
- Échéance partielle du crédit syndiqué en 2011 et totale en 2012

★ **La marge moyenne de ces crédits est de 150 bpts.**

# Groupe Affine

## Répartition de la dette (en consolidé)

(en M€)	Décembre 2007	Décembre 2008
<b>Dette financière nette</b>	<b>568</b>	<b>755</b>
<b>Dette allouée à la location-financement</b>	<b>59</b>	<b>45</b>
<b>Dette allouée aux titres de participation</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
<b>Dette allouée à l'activité de développement</b>	<b>11</b>	<b>22</b>
<b>TOTAL</b>	<b>469</b>	<b>660</b>
<b>Valeur des immeubles (droits inclus)</b>	<b>996</b>	<b>1 141</b>
<b>Sociétés mises en équivalence</b>	<b>29</b>	<b>28</b>
<b>LTV</b>	<b>45,8 %</b>	<b>56,5 %</b>

# Groupe Affine

## Un accès préservé au marché du crédit

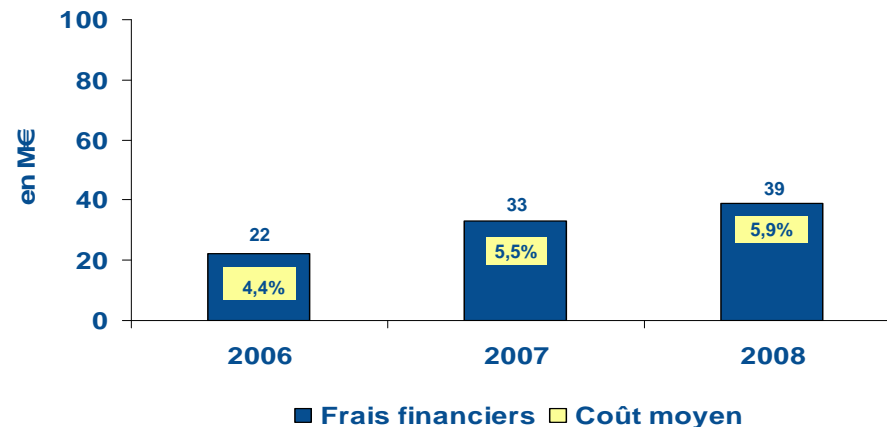
### ★ Contexte

- Des relations fidèles avec des banques diversifiées
- Des financements hypothécaires actifs par actifs
- Des emprunts long terme amortissables
- Le statut d'établissement de crédit

### ★ Un LTV groupe de 56,5 % pour l'activité de foncière

- Affine et filiales dédiées : 52,8 %
- AffiParis : 62,9 %
- Banimmo : 51,5 %

### ★ Accès à la liquidité avec une hausse raisonnable des frais financiers



# Groupe Affine

Analyse des covenants : tous les ratios sont respectés au 31/12/2008

---

2 types de covenants financiers :

Sur les actifs (dans la plupart des cas) : LTV, DSCR ou ICR

Sur l'emprunteur ou groupe Affine

★ **Affine : 35 % de la dette assortie de covenants**

- 111 M€ de crédits assortis de covenants sur les actifs
- 22 M€ de crédits assortis de covenants corporate
- Des ratios LTV conso et ICR conso pour le financement des participations Altarea et Banimmo (55 M€)

★ **AffiParis : 87 % de la dette assortie de covenants**

- 2 crédits adossés à des immeubles assortis d'un covenant LTV
- 2 crédits assortis de DSCR sur l'immeuble
- Un ratio LTV (70 %) sur la société pour un des crédits

★ **Banimmo**

- ratio de LTV de 70 % pour le crédit syndiqué
- 2 ratios DSCR pour le même crédit

# Gestion du portefeuille centrée sur les locataires

---

## ★ Recherche active de nouveaux locataires

En 2008, 17 nouveaux baux et 5 renouvellements de baux (20 685m<sup>2</sup>)

## ★ Resserrement des liens avec les locataires

- Meilleure connaissance
- Améliorer le bien-être (un responsable Affine dédié à tout immeuble ou site générant plus de 2 M€ de loyers : Baudry / Bordeaux / Saint Etienne)
- Maîtriser les coûts, y compris ceux refacturés au locataire

## ★ Stratégie pour 2009

- Internaliser totalement la gestion des loyers et des charges
- Maintien d'un "property" technique externe
- Ramener progressivement à un le nombre de property externe

# Groupe Affine

## Patrimoine locatif

### ★ Chiffres clés

	Décembre 2007	Décembre 2008
<b>Nombre d'actifs</b>	<b>124</b>	<b>125</b>
<b>Surface totale</b>	<b>820 000m<sup>2</sup></b>	<b>854 000m<sup>2</sup></b>
<b>Investissements <sup>(1)</sup></b>	<b>164 M€</b>	<b>194 M€</b>
<b>Cessions</b>	<b>66 M€</b>	<b>26 M€</b>
<b>Valeur d'expertise (droits inclus)</b>	<b>995 M€</b>	<b>1 141 M€</b>
<b>Taux d'occupation <sup>(2)</sup></b>	<b>94,5%</b>	<b>94,0%</b>
<b>Loyers</b>	<b>63,4 M€</b>	<b>73,5 M€</b>

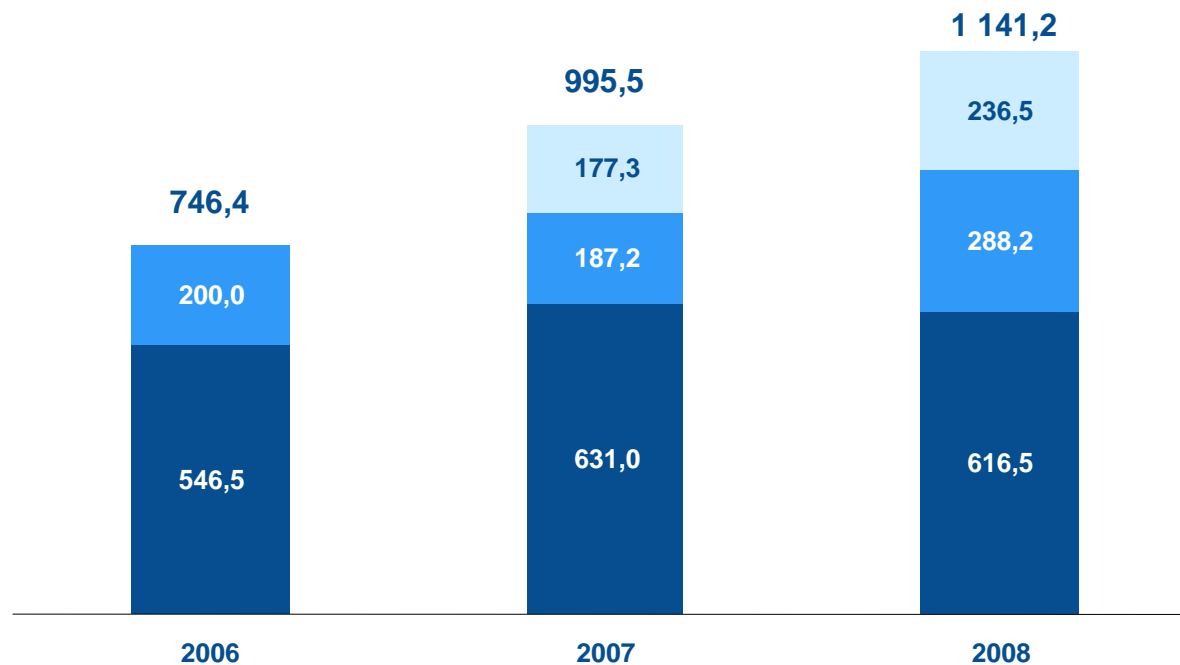
(1) Y compris croissance externe

(2) Hors immeubles en restructuration et hors Banimmco

# Groupe Affine

## Patrimoine locatif

### ★ Valeur d'expertise droits inclus (en M€)



+ 15 % sur 12 mois

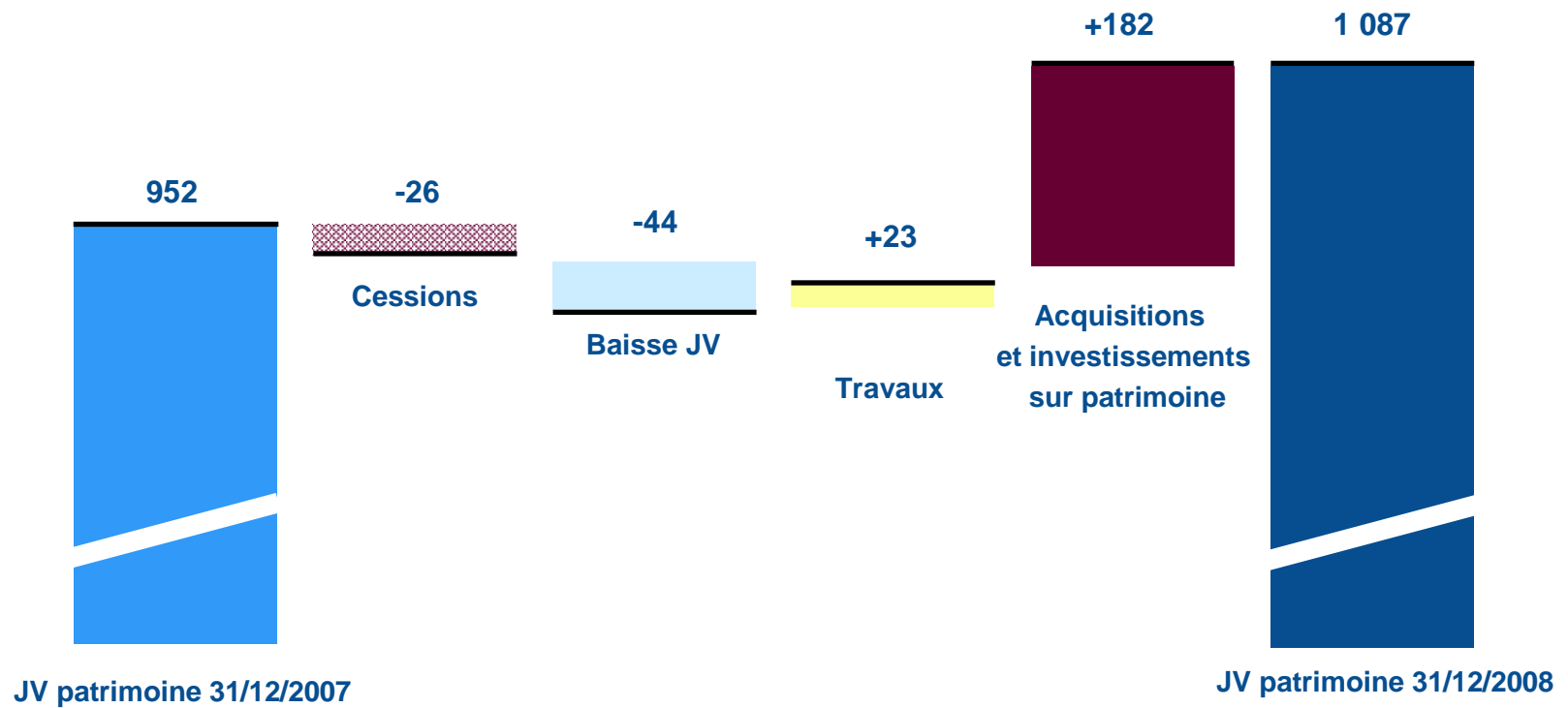
A périmètre constant : - 4,6 % sur 12 mois

- Affine et filiales immobilières dédiées
- Banimmo
- AffiParis

# Groupe Affine

## Patrimoine locatif

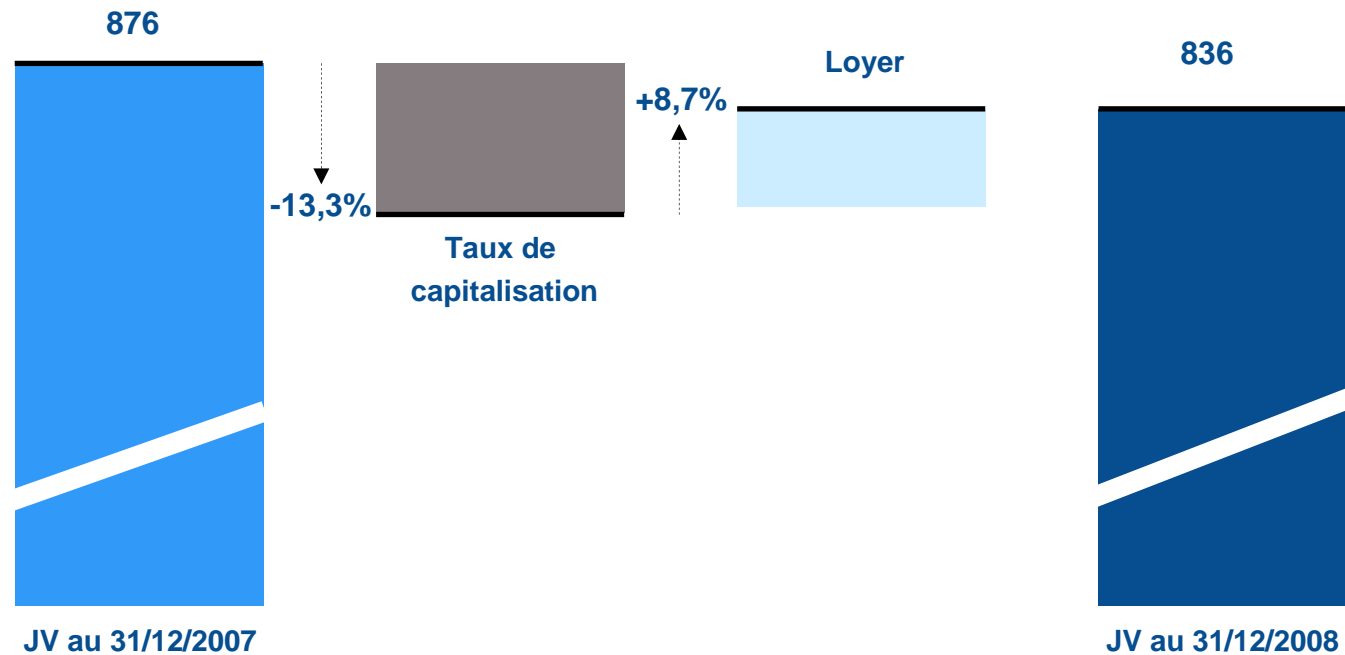
★ Juste valeur hors droits (en M€)



# Groupe Affine

## Patrimoine locatif

- ★ **Facteurs d'évolution de la juste valeur hors droits en M€**  
(à périmètre constant)



A périmètre constant : -4,6 % sur 12 mois

# Affine et filiales immobilières dédiées

## Patrimoine locatif

### ★ Evolution des loyers

loyers contractuels des baux en cours au 31 décembre 2008, sur base annualisée

(en M€)	31/12/07	évolution	31/12/08	Variation
Loyers à périmètre constant	40,5		42,4	+ 4,8 %
Loyer des nouvelles acquisitions		3,1		
Loyers des actifs cédés		3,9		
<b>Total des loyers</b>	<b>44,4</b>		<b>45,5</b>	<b>+ 2,6%</b>

### ★ Rendement par type d'actifs au 31 décembre 2008

	Part en valeur dans le portefeuille	Rentabilité actuelle	Rentabilité potentielle
Bureaux	49 %	8,3 %	8,7 %
Entrepôts	28 %	8 %	8,9 %
Surfaces Commerciales	14 %	5,9 %	8,9 %
Autres	9 %	3,7 %	4,6 %
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>7,5 %</b>	<b>8,4 %</b>

# Affine et filiales immobilières dédiées

## Patrimoine locatif

★ 215 locataires / 230 baux

★ 10 premiers locataires  
représentent 31% des loyers  
(Amadeus, Armée de Terre, Carrefour, Fiter,  
Heidelberg, Mairie Corbeil-Essonnes, Nissan,  
Schneider, TDF, Wincanton)

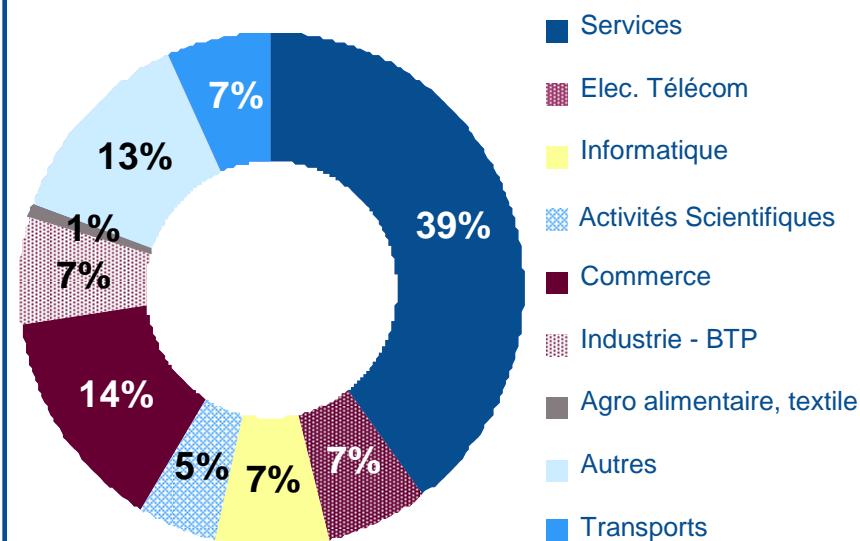
★ 20 locataires suivants : 29%

★ En 2008 : résiliation de 11 baux

★ En 2008 : signature de 17 nouveaux  
baux et de 5 renouvellements

★ 4 baux revalorisés dont 2 à  
l'occasion d'un renouvellement

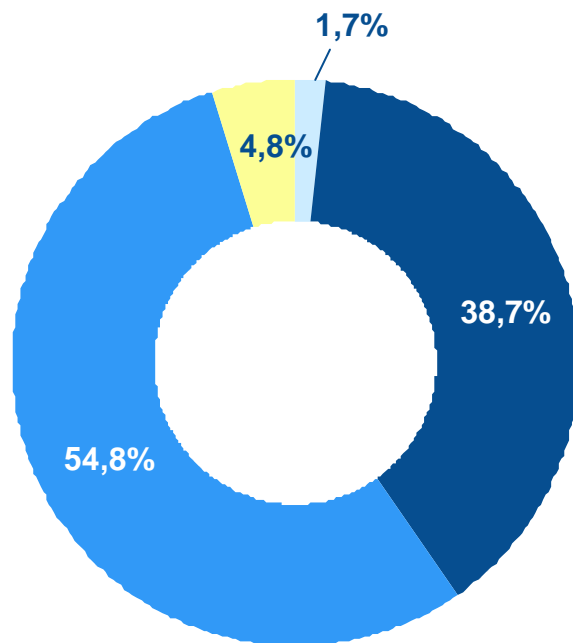
### Par secteurs d'activités (En surface)



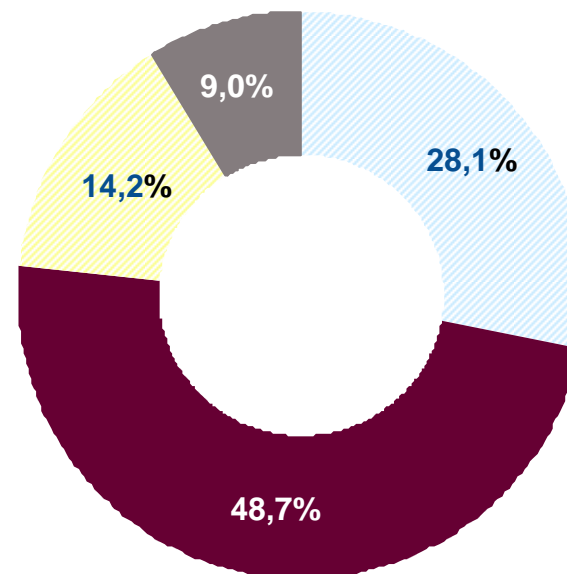
# Affine et filiales immobilières dédiées

## Patrimoine locatif

### Répartition géographique en valeur



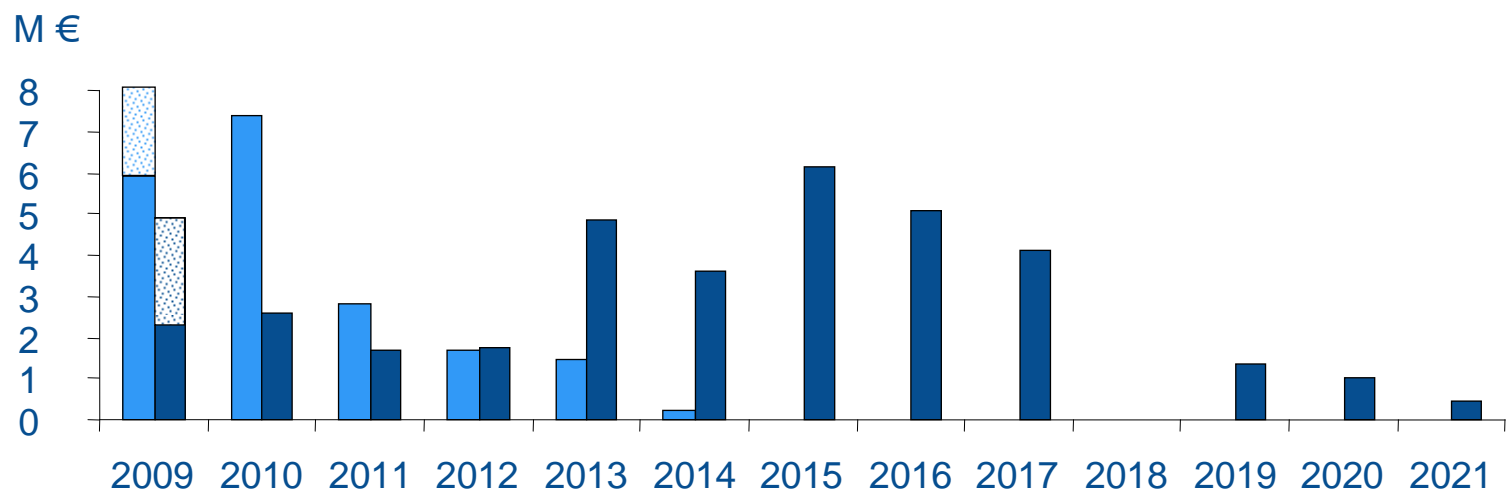
### Répartition par nature d'actifs en valeur



# Affine et filiales immobilières dédiées

## Patrimoine locatif

### ★ Échéancier des baux en vigueur au 31 décembre 2008



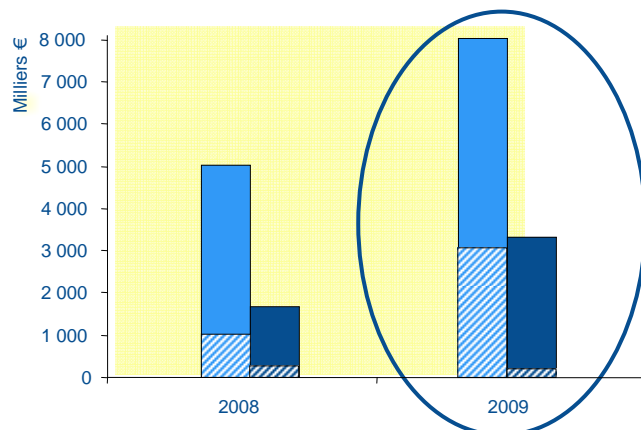
■ Expiration de la période ferme des baux ■ Expiration des baux ■ Délais de résiliations échus

★ Les baux en tacite reconduction ont été considérés en fin de bail dans l'année 2009.

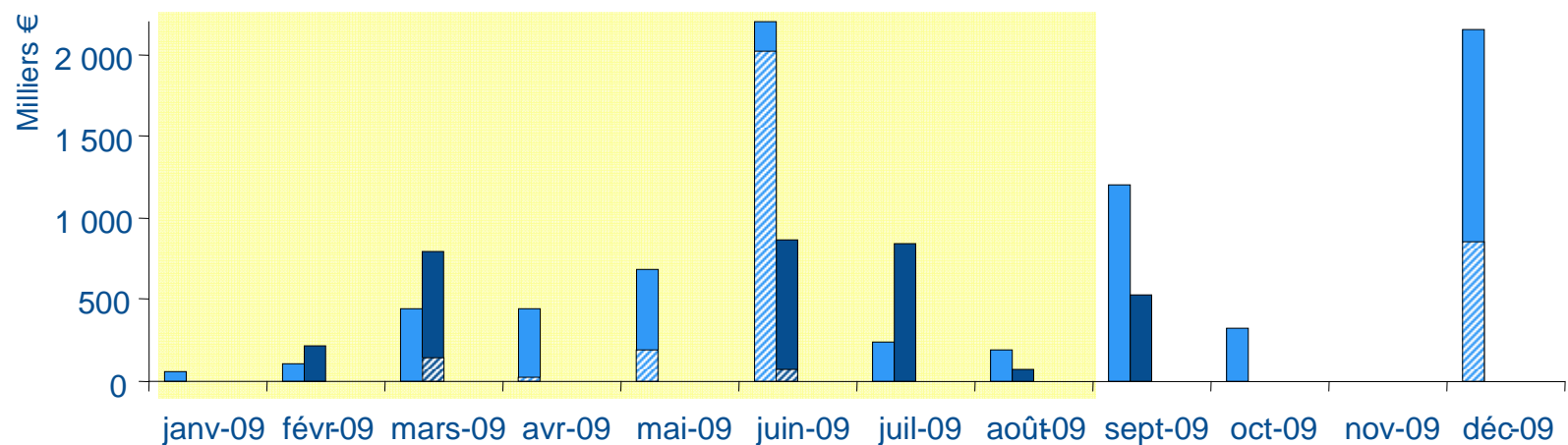
# Affine et filiales immobilières dédiées

## Patrimoine locatif

### ★ Pérennité des locataires



### Échéancier des baux en 2009



■ Loyer total des échéances triennales    ■ Loyer total de fin de bail  
▨ Résiliations triennales    ▨ Résiliations de fin de bail

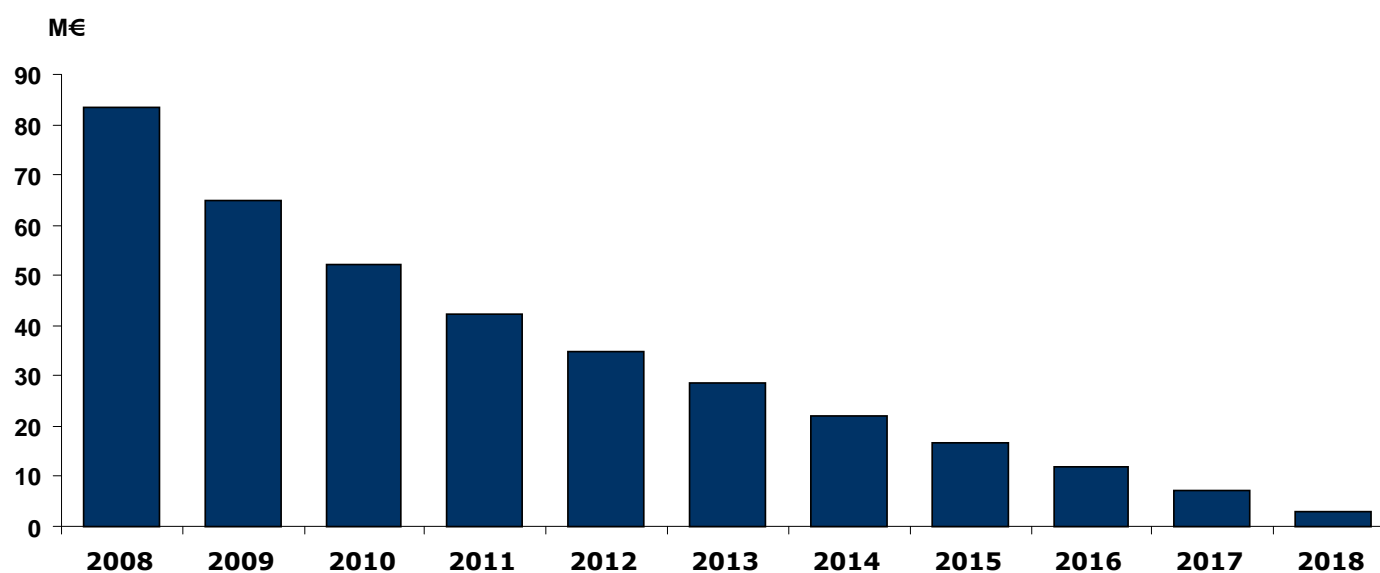
# Affine et filiales immobilières dédiées

## Crédit-bail (location financement)

### ★ Chiffres clés

	Déc. 2007	Déc. 2008
Nombre d'immeubles	136	115
Opérations nouvelles (en M€)	8,5	0
Encours financiers (en M€)	106	87
Marge opérationnelle	7,8	5,9

### ★ Encours de crédit-bail (fin d'année)



# Banimmo

---

- ★ Ses revenus locatifs ont connu une forte progression: + 38,8% pour atteindre 15,2 M€, avec un TO de 89%
- ★ Forte réduction des ventes qui a impacté le résultat net courant (8,7 M€ contre 22,9 M€ en 2007)
- ★ Un nombre important d'acquisitions (82 M€):
  - À Bruxelles (site Unilever, immeuble North Plaza), à Gand (The Loop)
  - À Paris et en région parisienne (Galerie Vaugirard à Montparnasse, ensemble commercial à Clamart, commerce à Fontenay-sous-Bois) et à Orléans
- ★ Les résultats des centres de conférences sont bons, en particulier Dolce La Hulpe qui a dépassé les prévisions
- ★ Au total, le revenu opérationnel récurrent (avant cessions) est passé de 5,7 M€ à 8,3 M€

## ★ Au 31 décembre 2008

- 21 immeubles pour 73 000m<sup>2</sup> et un loyer de 12,5 M€
- La valeur de marché du patrimoine atteint 239 € (+35 %) avec une baisse de juste valeur de 5% à périmètre constant
- La marge opérationnelle (10 M€) a doublé
- Le cash flow opérationnel passe de 1,5 M€ à 8,2 M€
- Le résultat courant passe de -0,7 M€ à 1,2 M€

## ★ Stratégie pour 2009

- Poursuivre les cessions d'actifs de province pour confirmer sa vocation parisienne
- Veiller à l'amélioration du TO et des loyers
- Réserver sa capacité d'investissement à des opérations d'exception

# Concerto Développement

---

- ★ **Société de développement et repositionnement d'entrepôts et plateformes logistiques**
  
- ★ **L'activité est restée soutenue en 2008**
  - En France : livraison de deux plateformes à Montéa et Logiffine, opérations en cours à Mer de 57 000 m<sup>2</sup> louée à But et de 40 700 m<sup>2</sup> à Ferrières destinée au Groupe Hubert
  - À l'international : livraison d'un entrepôt à Vilvoorde destiné à Affine, de deux plateformes logistiques en Espagne à un fonds géré par LIM
  
- ★ **Les résultats reflètent à la fois la hausse des frais financiers, la diminution de juste valeur des immeubles dans Logiffine et aboutissent à une perte de 0,9 M€ contre un bénéfice de 1,1 M€ en 2007**

# Promaffine

---

- ★ **Préparation d'opérations qui ne seront lancées qu'après être pré-  
vendues :**
  - Rue Bréguet (Paris 11<sup>ème</sup>) : co-promotion de 28 000 m<sup>2</sup> de bureaux, activités et commerces
  - Nanterre Seine Arche (92) : co-promotion de 150 logements et 1200 m<sup>2</sup> de commerces
  - Marseille (10<sup>ème</sup>) : co-promotion de 200 logements
  - Soissons, parc Gouraud : 2 immeubles de bureaux , PC obtenu
  
- ★ **Lauréate à Dreux pour la construction de 18 maisons, CPI avec Foncière Logement**
  
- ★ **Compte tenu du décalage dans le temps de certaines opérations, les normes IFRS conduisent à provisionner les dépenses d'études et d'investissements préparatoires pour aboutir à une perte nette de 3 M€ en 2008.**

# Groupe Affine

## Marge opérationnelle

---

(M€)	2007	2008	%
Immeubles de placement	57,0	63,5	+ 11,4
Location financement	7,8	5,9	- 24,2
Développement immobilier	10,5	2,2	-78,7
Centre d'affaires	3,4	4,1	+ 21,5
Divers	2,3	1,2	- 47,8
<b>Total :</b>	<b>81,1</b>	<b>77,0</b>	<b>- 5,1</b>
Total hors Abcd	74,1	76,1	+ 2,8

# Groupe Affine

## Résultat Consolidé

(M€) <sup>(1)</sup>	2007 retraité <sup>(6)</sup>	2008 <sup>(5)(6)</sup>
<b>Marge opérationnelle</b> <sup>(2)</sup>	<b>81,1</b>	<b>77,0</b>
Résultat financier <sup>(3)</sup>	(29,1)	(35,5)
Charges d'exploitation et divers	(36,3)	(30,4)
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(1,3)
<b>Résultat courant</b> <sup>(5)</sup>	<b>11,5</b>	<b>9,7</b>
dont hors Abcd	9,4	9,5
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>40,4</b>	<b>16,7</b>
Variation de juste valeur des immeubles	27,6	(46,9)
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)
Profit de dilution	12,5	-
Divers <sup>(4)</sup>	1,0	0,1
Impôts différés net d'exit tax	8,3	5,4
<b>Résultat net comptable</b>	<b>91,6</b>	<b>(37,3)</b>
Dont part du groupe	78,2	(37,5)
<b>Résultat net comptable hors variation de juste valeur</b>	<b>62,2</b>	<b>22,0</b>

(1) sur la base d'une présentation commerciale en normes IFRS

(2) hors variation de juste valeur

(3) hors profit de dilution et variation de juste valeur

(4) quote-part de sociétés mises en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession

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

(6) 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 2008 publiés dans le rapport financier, elle n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession »

# Groupe Affine

## Cash Flow Consolidé

---

<b>Flux de trésorerie (M€)</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt)	56,7	50,0
Variation du BFR	(10,8)	(1,3)
Impôt	(10,4)	(3,6)
Divers (branche d'activité destinée à être cédée)		2,7
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>35,5</b>	<b>47,7</b>
Cash-flow d'investissement	(28,9)	(171,1)
Cash-flow de financement	24,2	101,9
Variation de trésorerie	30,8	(21,5)

# Groupe Affine

## Bilan Consolidé

(M€)	2007	2008
Immeubles de placement	913	984
Location financement	106	87
Titres de participations	58	32
Sociétés mises en équivalence	29	28
Trésorerie	45	27
Autres	208	235
Fonds propres (avant affectation)	566	475
Dettes financières	609	780
Autres	184	138
<b>Total Bilan</b>	<b>1 359</b>	<b>1 393</b>

# Affine

## Actif net réévalué (hors droits)

31 décembre 2007

360 M€

44,4 €  
par action

(21M€)

Impact Altaréa

(21M€)

Dividendes versés

(47M€)

JV Immeubles

(13M€)

JV IFT

+22M€

Résultat  
hors variation  
de JV

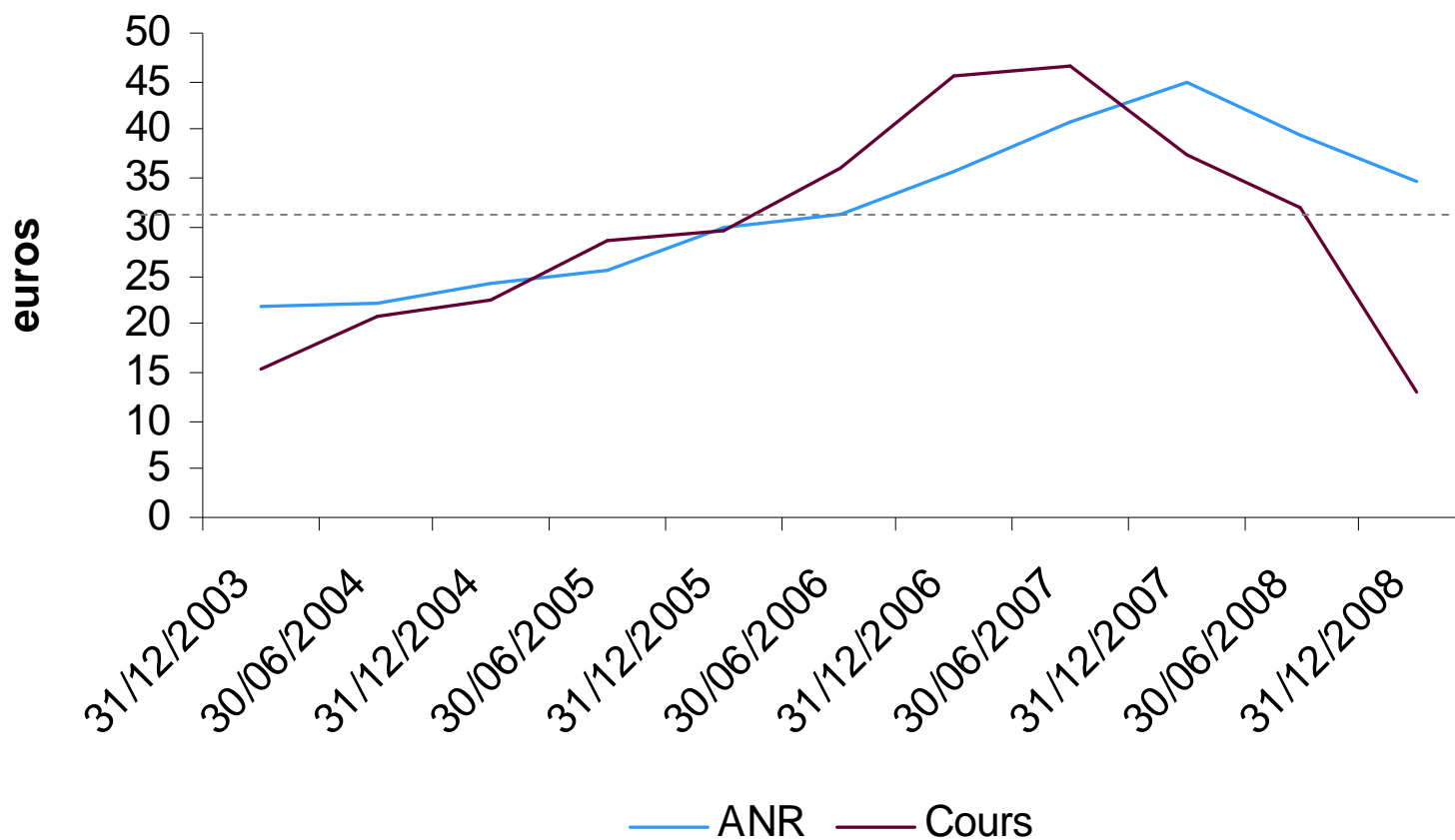
31 décembre 2008

281 M€

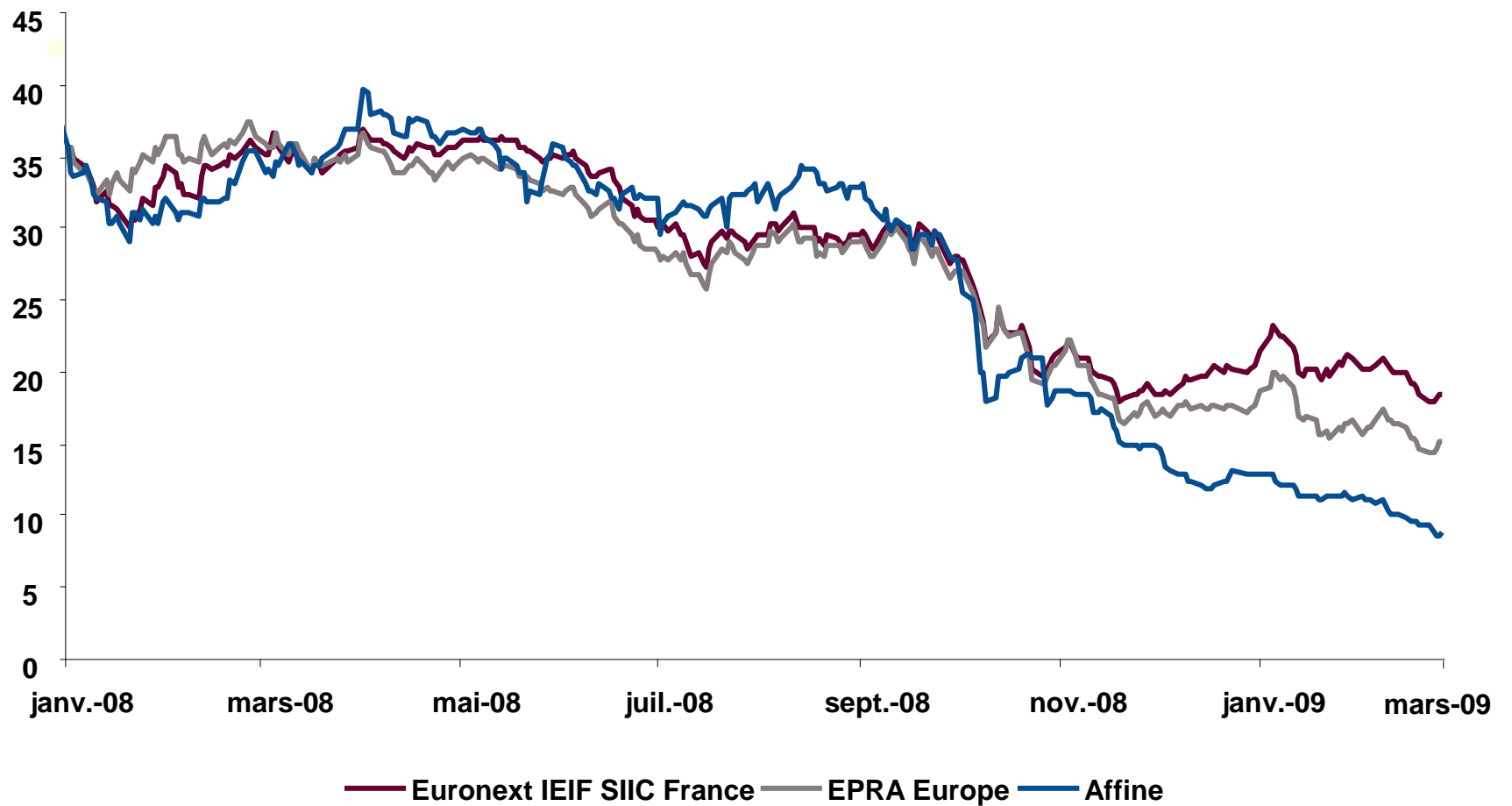
34,6 €  
par action

# Affine en Bourse

## ANR (hors droits) par action / cours hors ORA et TDSI

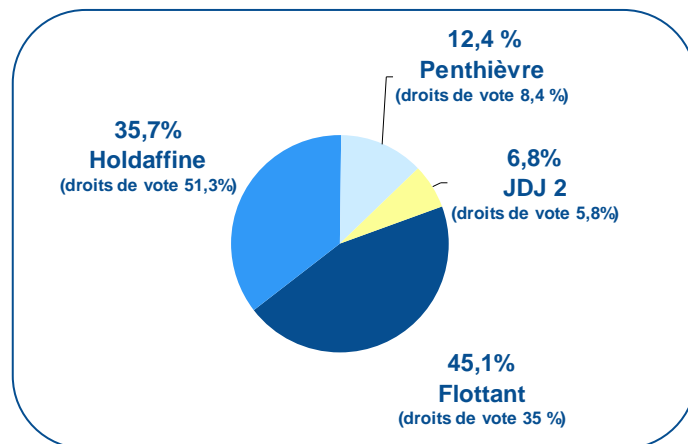


# Affine en Bourse



# Affine en Bourse

## ★ Actionnariat



- Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d’Affine
- Elle n’a aucune dette
- Son capital est détenu à hauteur de 85% par les dirigeants du groupe.

- Liquidité accrue de 16%
- Taux de rotation du capital de 25,6%

## ★ Affine est cotée sur le compartiment C d’Euronext Paris

31 déc. 2008

Nombre d’actions	8 113 566
Cours au 31 décembre	13,0 €
Capitalisation boursière au 31 décembre	105,5M€
Evolution 31 décembre 2008 / 31 décembre 2007	-65,3%
Résultat courant consolidé par action	1,2 €
Cash-flow opérationnel par action	5,9€
Dividende par action (AG du 29 avril)	1,0 €
Rendement net (dividende 2008 par rapport au cours au 31 décembre 2008)	7,7%

# Contacts

---

## ★ Affine :

**Maryse AULAGNON**  
Président Directeur Général

**Alain CHAUSSARD**  
Directeur Général Délégué

+ 33 (0)1 44 90 43 10 - [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr)

**Antoine-Pierre de GRAMMONT**  
Directeur de la Communication Financière  
+ 33 (0)1 44 90 43 53 - [antoine-pierre.de-grammont@affine.fr](mailto:antoine-pierre.de-grammont@affine.fr)

## ★ Contrats de liquidité :

Fortis Bank – Daniel RAYOT  
+ 33 (0)1 55 67 90 89

## ★ Site Internet :

[www.affine.fr](http://www.affine.fr)