



Affine

*Une approche originale
de l'immobilier d'entreprise*

Résultats annuels
26 mars 2002

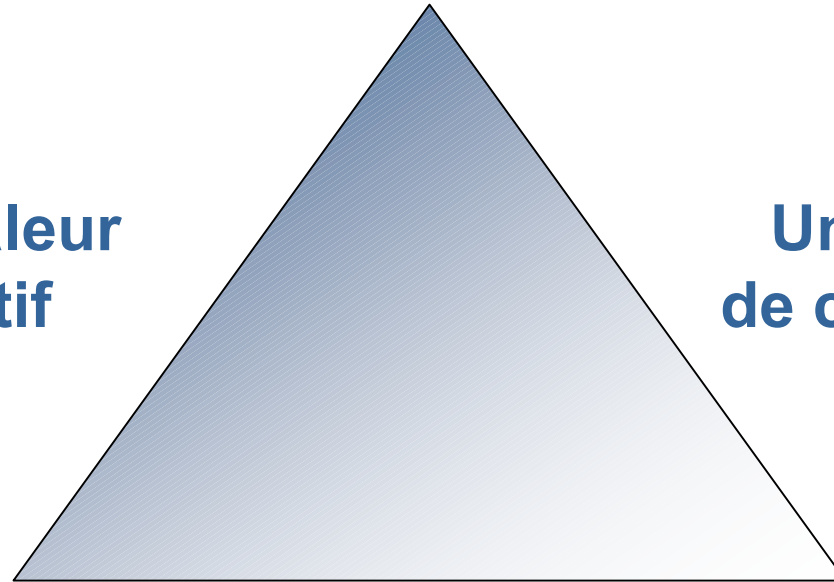


Affine en bref

Opérateur indépendant
de financement de l'immobilier d'entreprise

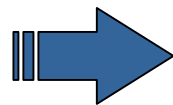
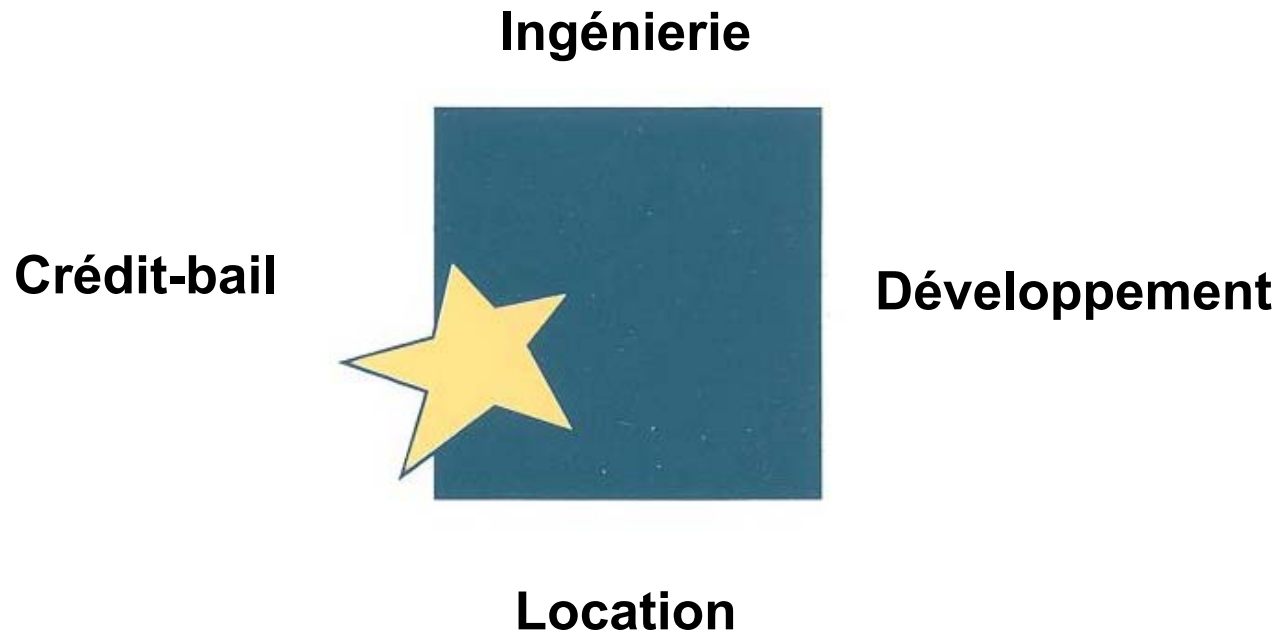
Une valeur
d'actif

Une valeur
de croissance



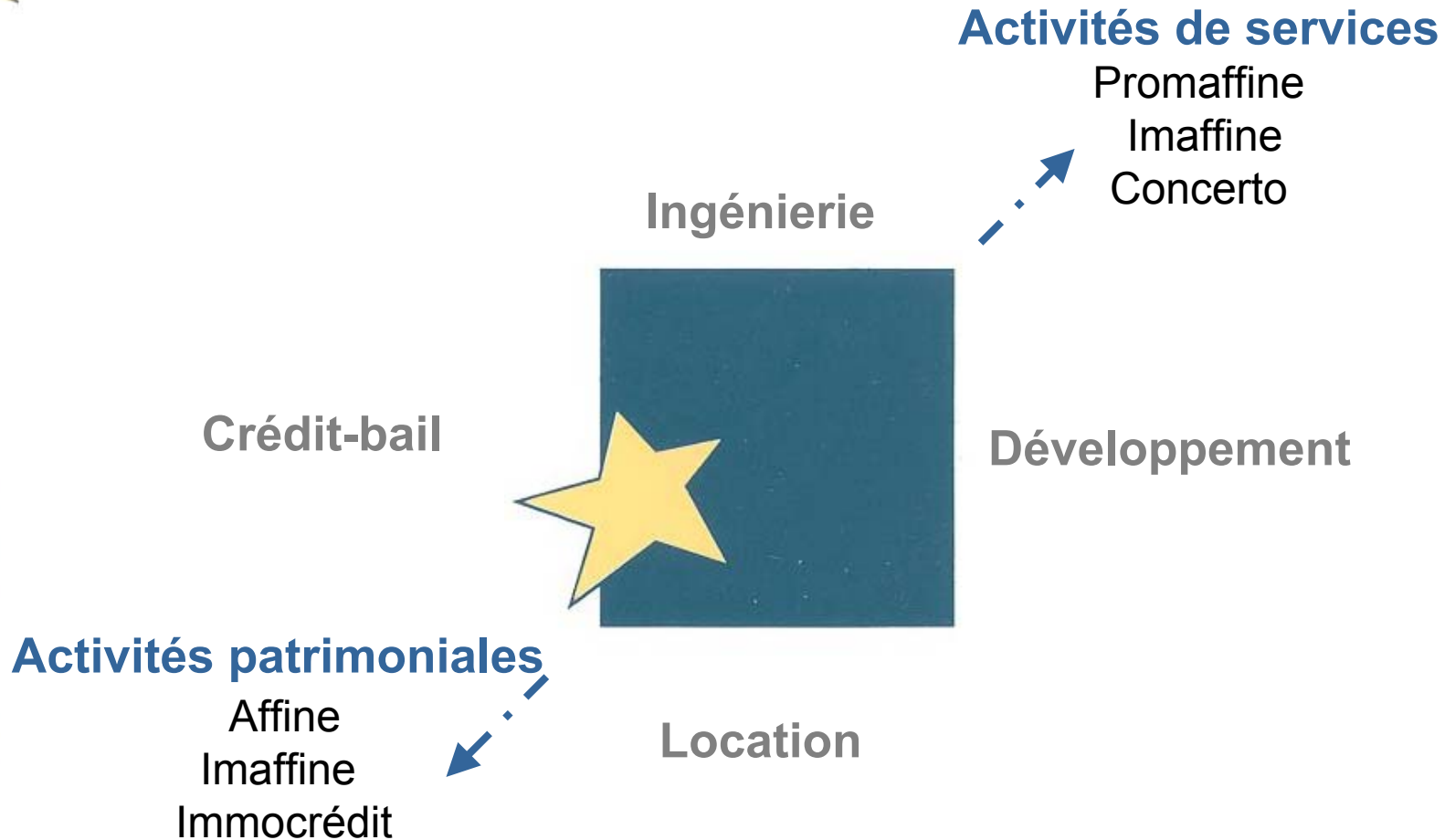
Une valeur
de rendement

Une offre globale pour le financement de l'immobilier d'entreprise

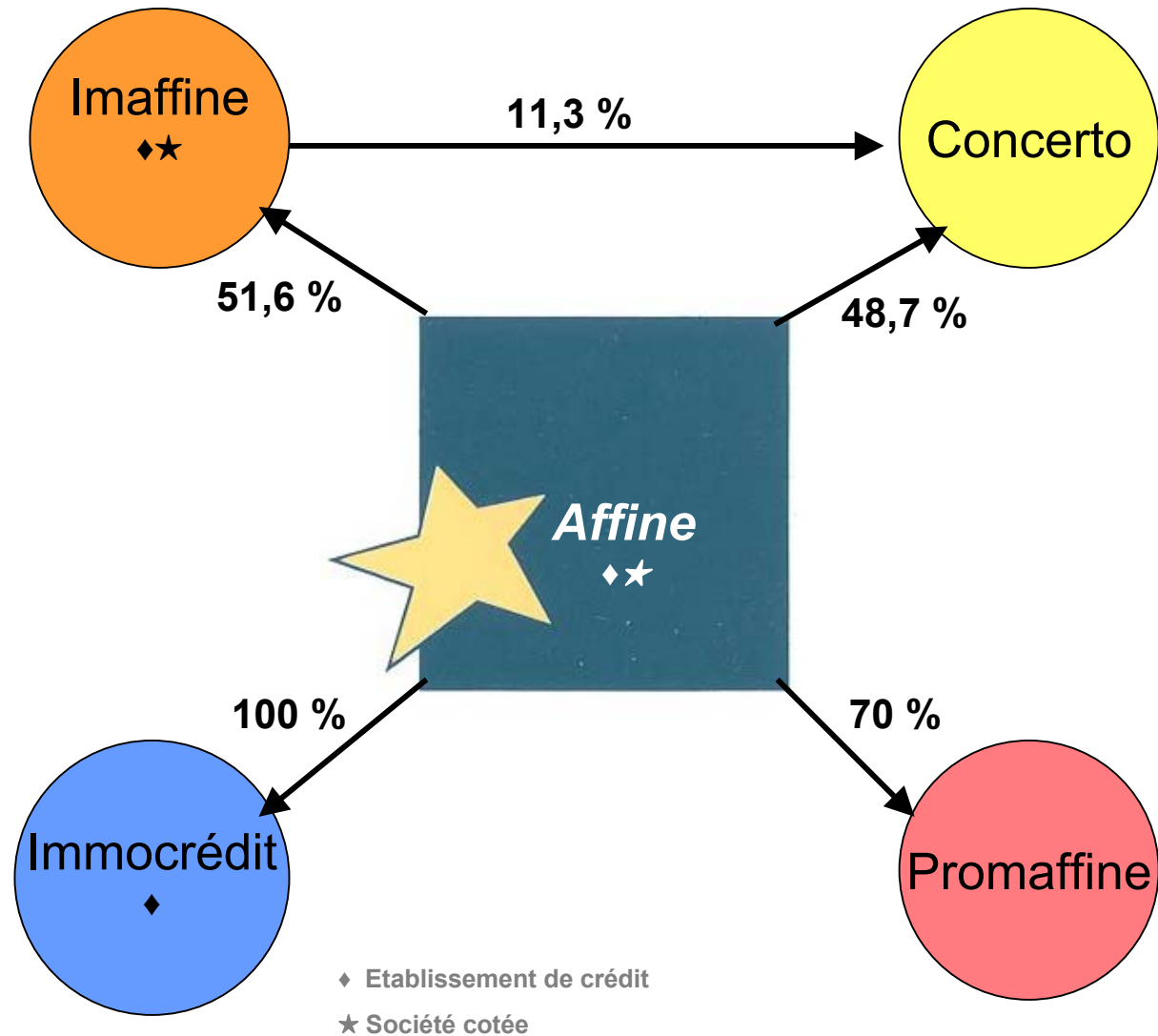


Quatre outils en étroite synergie

Une offre globale pour le financement de l'immobilier d'entreprise



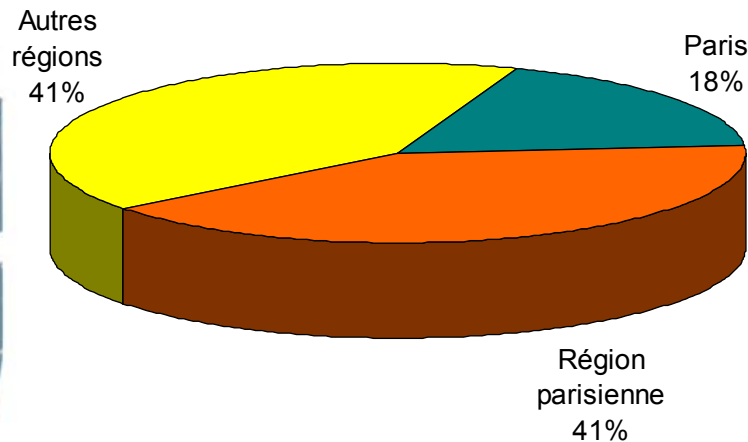
Une offre globale pour le financement de l'immobilier d'entreprise



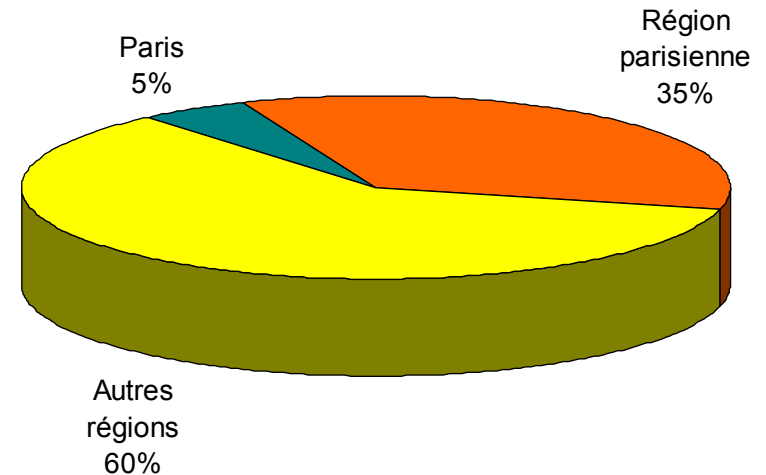
Une offre globale pour le financement de l'immobilier d'entreprise

Une répartition géographique équilibrée et ...

Location



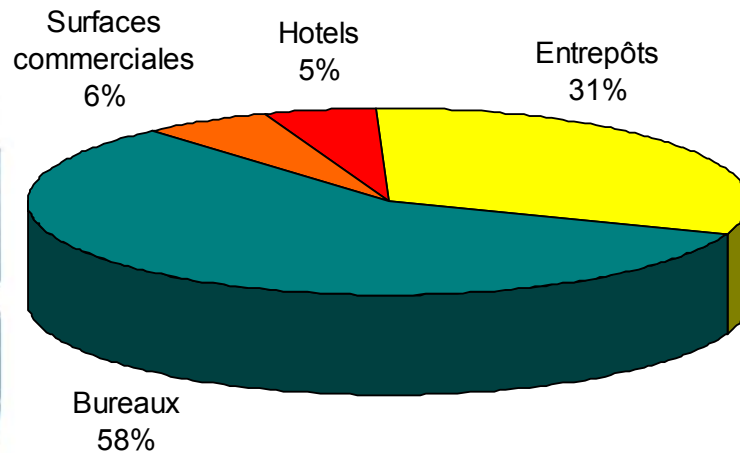
Crédit-bail



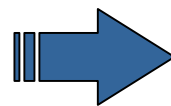
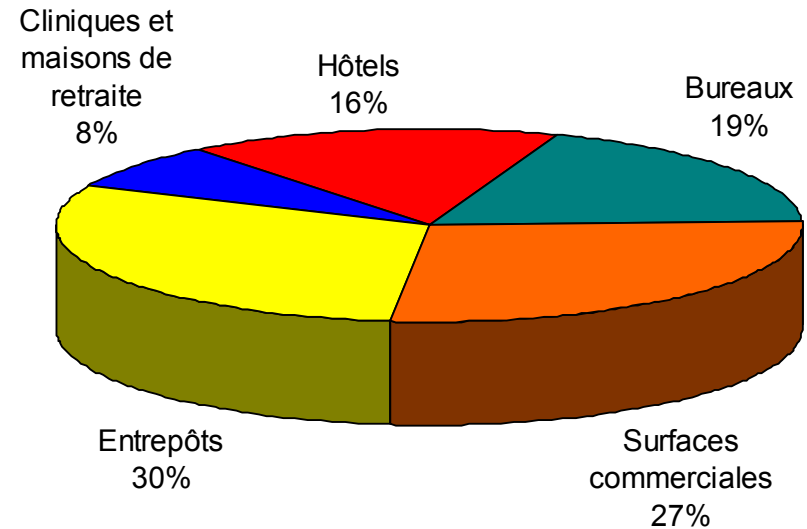
Une offre globale pour le financement de l'immobilier d'entreprise

... des actifs diversifiés

Location



Crédit-bail



Conjuguer un rendement moyen élevé et des risques maîtrisés



Affine

*Activité et résultats
2001*



Activité de l'exercice 2001

★ **Crédit-bail**

- Centre de tri de 3 900 m² à Fleury Mérogis (91)
- Plate-forme logistique à St Germain les Arpajon (91)
- Extension d'un entrepôt à Feignies (59)
- 39 fins de contrat

★ **Location**

- Acquisition d'un immeuble de bureaux à Lyon (69)
- Acquisition d'un portefeuille de 11 immeubles résidentiels
- Bénéficiaire d'une promesse de vente d'un immeuble de 4 200 m² de bureaux à Marseille
- Arbitrage de 12 immeubles pour une plus-value totale de 9,1 M€

★ **Prise de participation** : 60 % du groupe Concerto

Activité de l'exercice 2001

★ **Groupe Concerto**

- Réalisation de deux plates-formes logistiques à St Germain les Arpajon (91)
- Opération d'aménagement foncier d'un terrain industriel de 55 ha dans l'Oise

★ **Imaffine** : mandats de cession d'actifs à des investisseurs

★ **Promaffine**

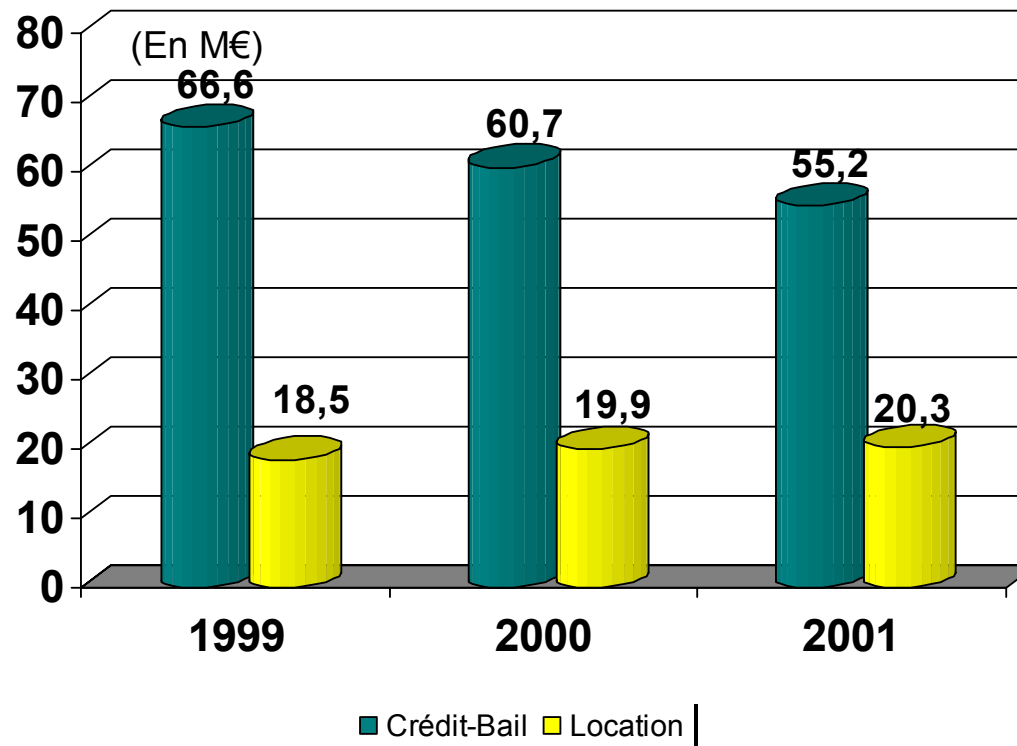
- Réalisation de 3 800 m² de bureaux à Gennevilliers
- Livraison du 21 rue des Pyramides

Chiffres clés

(en M€)	2000	2001
Chiffre d'affaires H.T. (consolidé)	95	108
Production (consolidé)		
- crédit-bail	11,9	9,7
- location	5,5	3,5
Résultat net (consolidé part du groupe)	3,3	10,4
Bilan (consolidé)		
- total actif	529	476
- encours financier crédit-bail	295	260
- immobilisations location	154	136
Fonds propres (consolidé avant affectation)	82,4	88,8
Ratio de solvabilité	22%	24,2%
Fonds propres (sociaux avant affectation)	60,1	70,3
Rentabilité des fonds propres	22,6%	19,2%

Recettes locatives

Progression de la part relative de la location
Crédit-bail : 73 % des loyers totaux



Des revenus locatifs inférieurs de 20 %
à la moyenne du marché

★ Les chiffres clés

Nombre de contrats	:	377
Surface totale	:	1 660 000 m ²
Encours au 31/12/01	:	260 M€

★ Face aux grands réseaux bancaires, la société privilégie les opérations spécifiques, incorporant de l'ingénierie et une rentabilité élevée

★ Les principaux clients :

Accor, Decathlon, Europ Assistance, Credipar, Leclerc, Intermarché...

Crédit-bail

Résultat (M€)	2000	2001
Loyers	60,7	55,2
Amortissements et provisions	-36,7	- 32,3
Divers	0,7	0,2
Total	24,8	23,1
Résultat net de cession	10,4	0,6
Variation de la réserve latente	-10,0	-2,2
Total	25,3	21,5

La qualité des actifs

- ★ Aucun actif n'atteint le seuil réglementaire de 25 % des fonds propres
- ★ Les crédits douteux représentent seulement 1,7 % des encours totaux de crédit-bail et 0,7 % après prise en compte des garanties
- ★ Le taux de provisionnement des créances douteuses est élevé : 97 %

En M€	1997	1998	1999	2000	2001
Encours douteux	9,0	6,6	6,9	3,5	1,8
En % de l'encours total	2,2 %	1,8 %	2,1 %	1,2 %	0,7 %
Dotation provisions	1,4	0,9	0,7	0,5	0,2
En % des produits	1,8 %	1,2 %	1,0 %	0,9 %	0,4 %

★ Les chiffres clés

Nombre d'actifs	:	87
Surface totale	:	260 000 m ²
Valeur nette comptable	:	126,5 M€
Valeur de marché	:	211,0 M€
Taux d'occupation	:	94 % (hors Coudray-Montceaux)

★ **Les principaux clients** : Amadeus, BNP, Décathlon, Mercedes, Paribas, SNCF, Tibbett & Britten, UTL Groupe Norbert Dentressangle ...

Location

Résultat (M€)	2000	2001
Loyers	19,9	20,3
Amortissements	- 7,3	- 6,6
Charges nettes	- 2,9	- 3,0
Total	9,7	10,7
Résultat de cession	1,8	7,8
Provisions nettes	0,1	1,1
Total	11,6	19,6



Affine

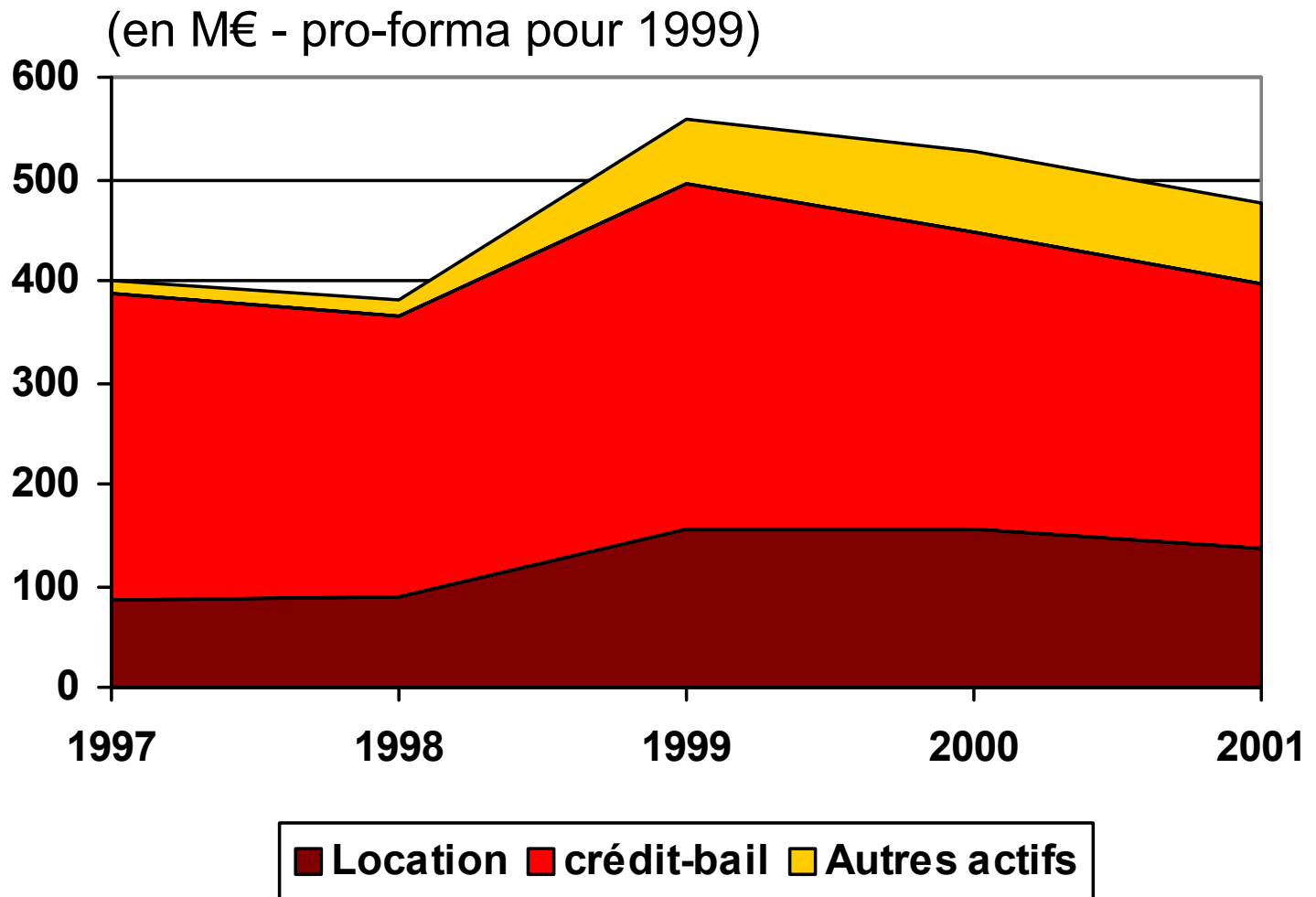
Structure financière



Fonds propres consolidés

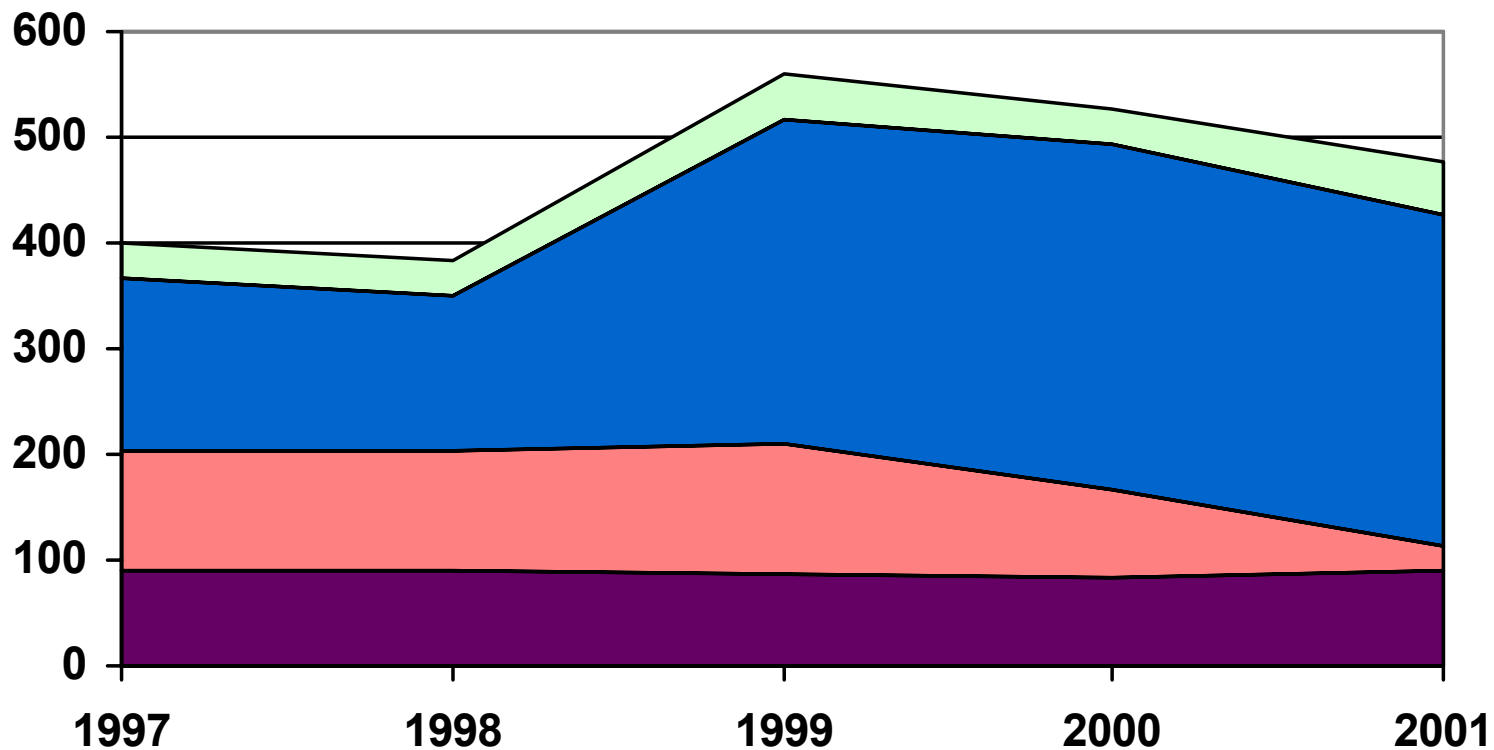
(M€)	2000	2001
Capital	35,0	40,0
Prime d'émission	-	4,0
FRBG	1,3	1,2
Ecart d'acquisition passif	9,9	7,4
Réserves consolidées	32,7	25,1
Résultat	3,5	11,2
Total	82,4	88,8
Dont part du groupe	77,1	82,2
Intérêts minoritaires	5,3	6,6

Emplois consolidés



Ressources consolidées

(en M€ - pro-forma pour 1999)



■ Fonds propres ■ Dettes obligataires
■ Emprunts bancaires ■ Autres passifs

Équilibre emplois-ressources

(au 31 décembre 2001 en M€)	Emplois	Ressources	Solde
Taux fixe	274,5	150,8	- 123,7
Taux variable	117,0	267,5	150,5
Excédent de ressources			26,8

Risque de taux fixe	-123,7
Couverture par swaps emprunteurs de taux fixe	41,2
Couverture par caps	176,4
Surcouverture	93,9

Structure financière et endettement

(en M€)	2000	2001
Fonds propres	82,4	88,8
Endettement	442,1	383,8
Provisions pour risques et charges	4,1	3,1
Total de bilan	528,6	475,7
EBIT	29,4	35,9
Actif net réévalué	138,5	147,6
Fonds propres / endettement	18,6 %	23,1 %
Endettement / actif net réévalué	3,2 x	2,6 x
EBIT / actif net réévalué	21,2 %	24,3 %
Endettement / EBIT	15,0 x	10,7 x
Frais financier net / endettement moyen	5,5 %	4,9 %
EBIT / frais financier nets	1,2 x	1,8 x
EBIT / total de bilan	5,6 %	7,5 %

Actif net réévalué

(en M€)	31/12/00	31/12/01
Fonds propres consolidés (part du groupe avant distribution)	77,1	82,2
Déduction de l'écart d'acquisition d'actif	0	- 6,5
Plus-values latentes brutes sur le patrimoine	74,6	84,5
ANR net de droits de mutation avant IS	138,5	147,6
Nombre d'actions	2 133 984	2 272 491
ANR net/ action (€)	64,9	64,9
Dernier cours coté (€)	36,0	36,9

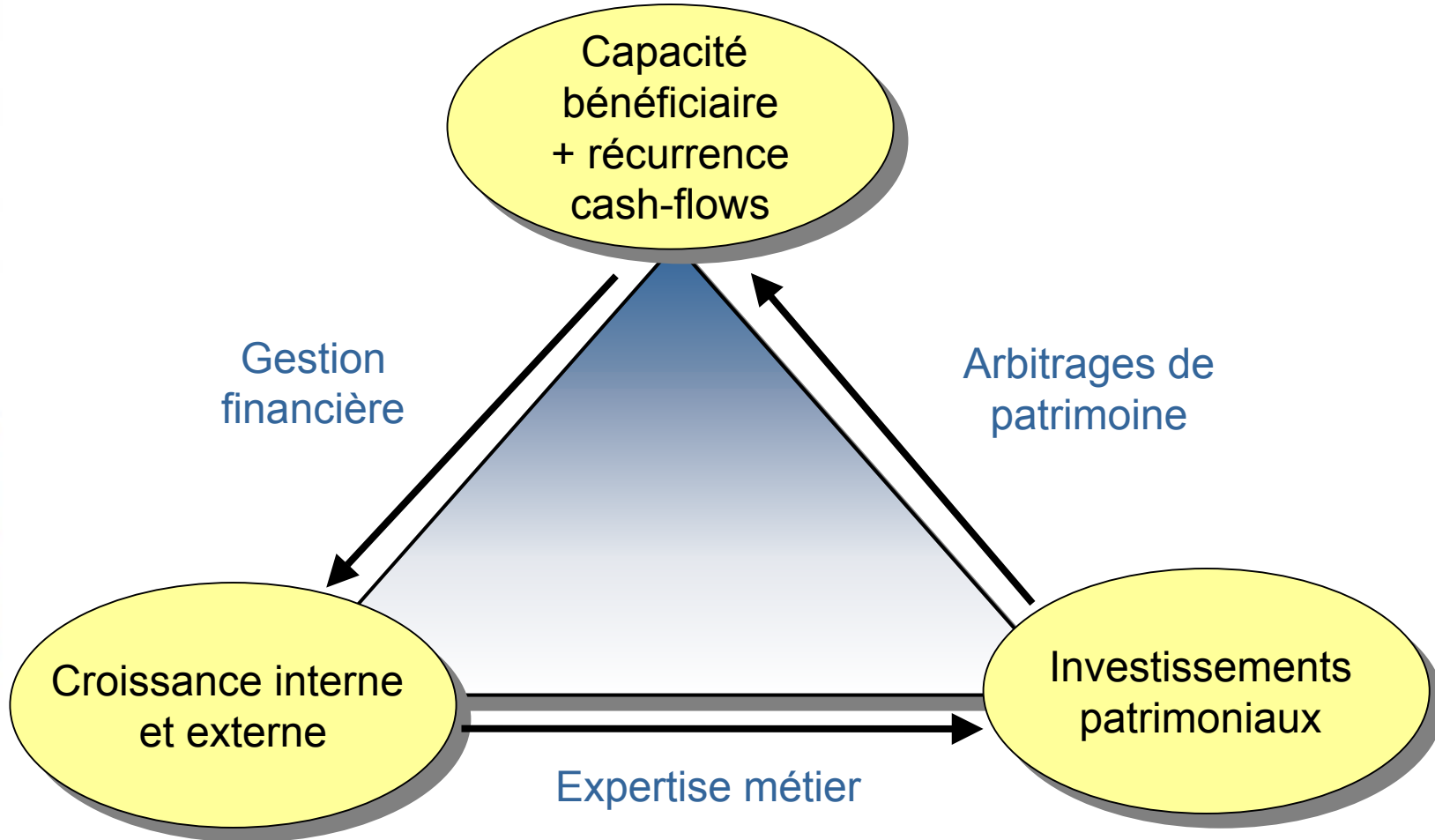


Affine

Stratégie et perspectives



Un modèle de croissance



★ Stratégie d'arbitrage

- ✓ sortir des indivisions
- ✓ vendre les immeubles arrivés à maturité
- ✓ céder les actifs non homogènes avec le patrimoine

★ Stratégie d'investissement :

- ✓ objectif annuel de production 35 à 45 M€
- ✓ Affine recherche des immeubles
 - ➔ détenus à 100 %
 - ➔ de 4 à 15 M€
 - ➔ Paris – Région parisienne - Province
 - ➔ d'une rentabilité d'environ 9 %

Une stratégie claire

- ★ Affirmer notre position originale sur le marché français
 - ✓ Indépendance
 - ✓ Investissements soutenus en location et présence sélective sur le marché du crédit-bail immobilier
 - ✓ Renforcement des expertises en ingénierie et développement
- ★ Dynamiser la stratégie d'arbitrage sur le patrimoine
- ★ Etendre nos activités sur le marché européen



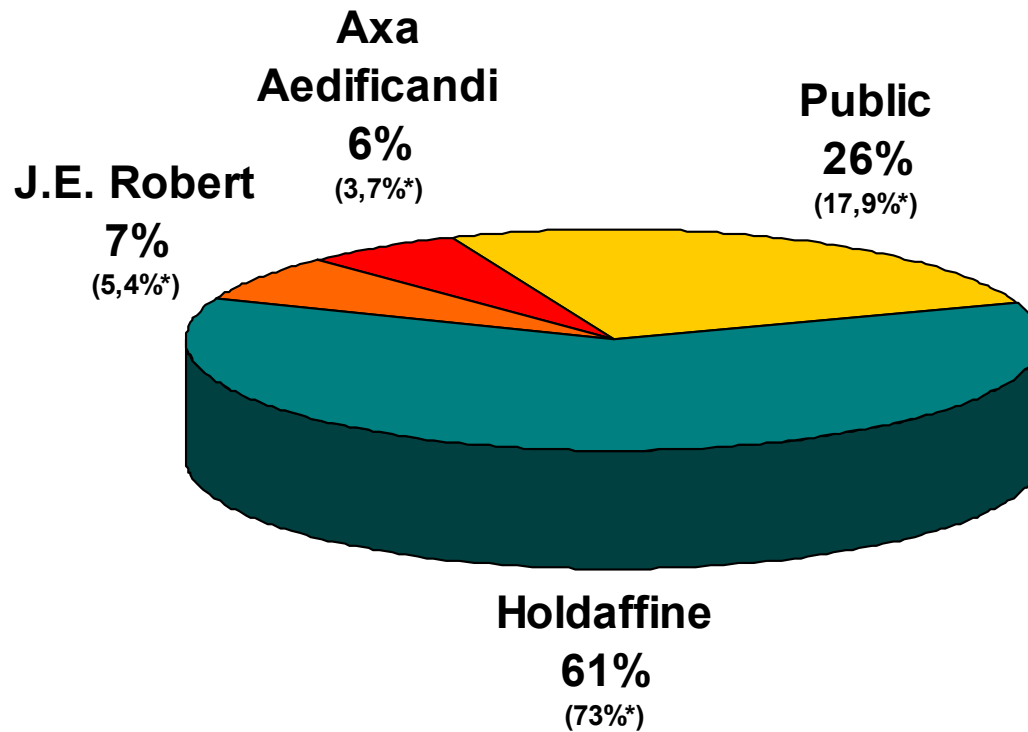
Affine

*Créer de la valeur
actionnariale*



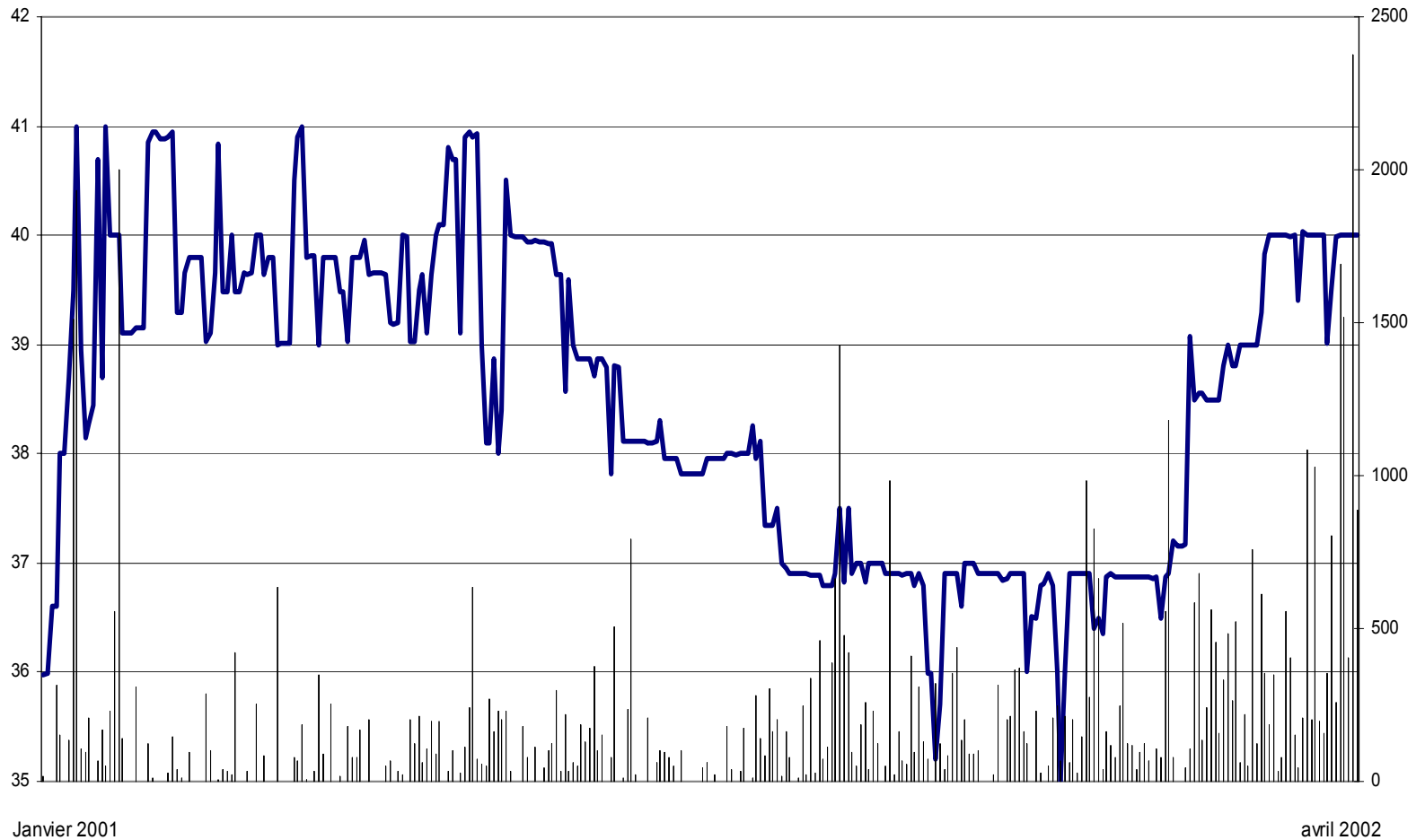
L'actionnariat au 31 décembre 2001

Répartition du capital



(* Droits de vote)

Cours de bourse



— Cours de bourse
— Volume

Distribution

(en M€)	2000	2001
Résultat net social	13,6	13,5
Dividende	9,4	5,9
Nombre d'actions bénéficiaires	2 272 491	2 272 491
Dividende par action (en €)	4,1*	2,6

* dont 1,5 € de résultat exceptionnel résultant de la fusion

Un vecteur d'investissement

- ★ Une décote importante par rapport à l'ANR
 - ✓ Capitalisation boursière (21/03/02) : 90,9 M€
 - ✓ Actif Net Réévalué : 147,6 M€
- ★ Une prévisibilité forte des cash flow
- ★ Une capacité distributive élevée et récurrente : 6 à 7 %

★ **Affine :**

Maryse Aulagnon / Alain Chaussard : 01 44 90 43 10
info@affine.fr

★ **Communication financière :**

Point Final - Cyril Combe : 01 53 30 26 80
ccombe@pointfinal.com

★ **Teneur de marché :**

Oddo Pinatton Corporate
T. Ajolet : 01 44 51 86 80

★ **Site Internet :** www.affine.fr



Affine

*Une approche originale
de l'immobilier d'entreprise*

Résultats annuels
26 mars 2002

