



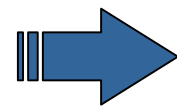
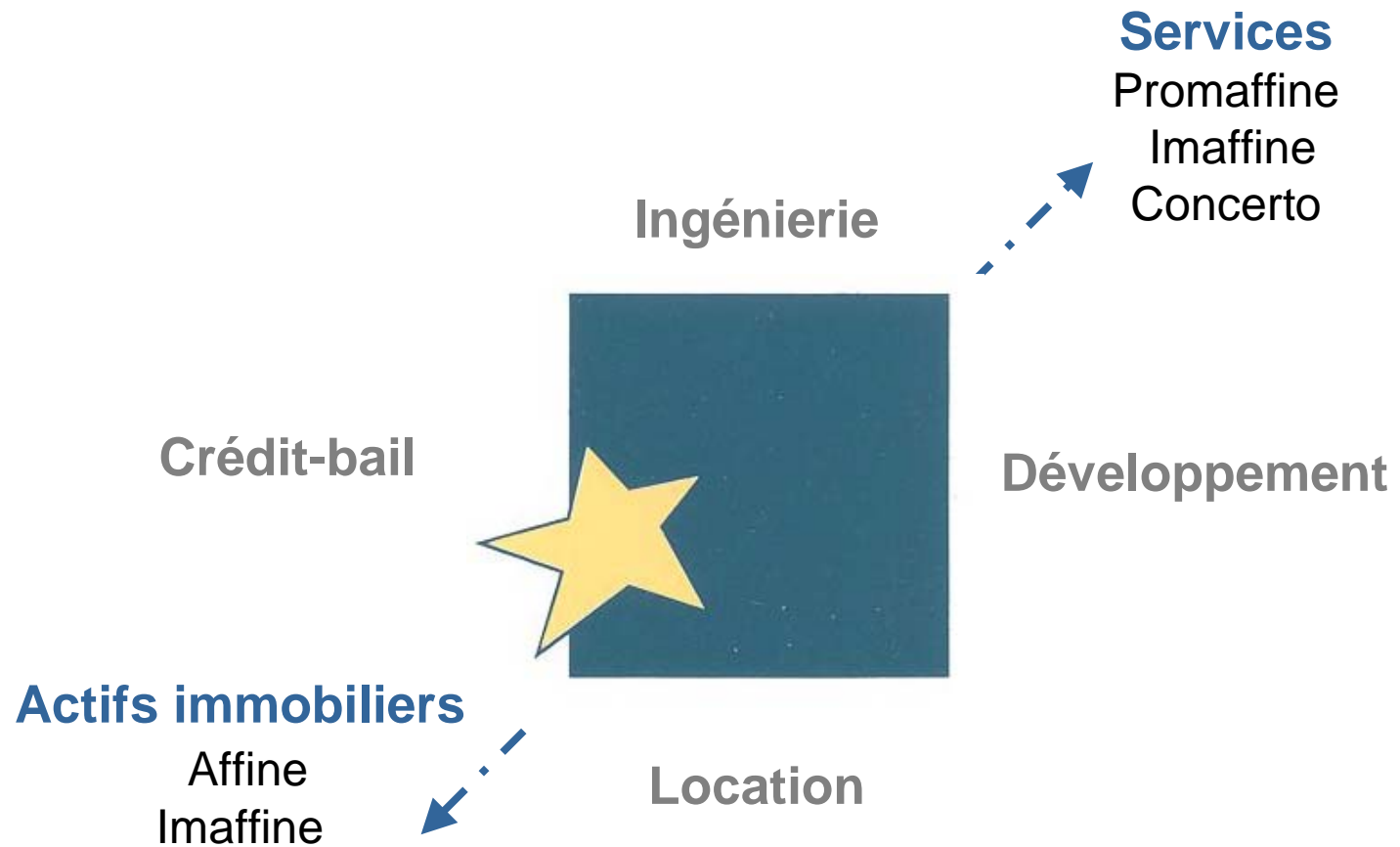
Affine

Investir dans l'immobilier d'entreprise

Résultats semestriels
16 septembre 2002

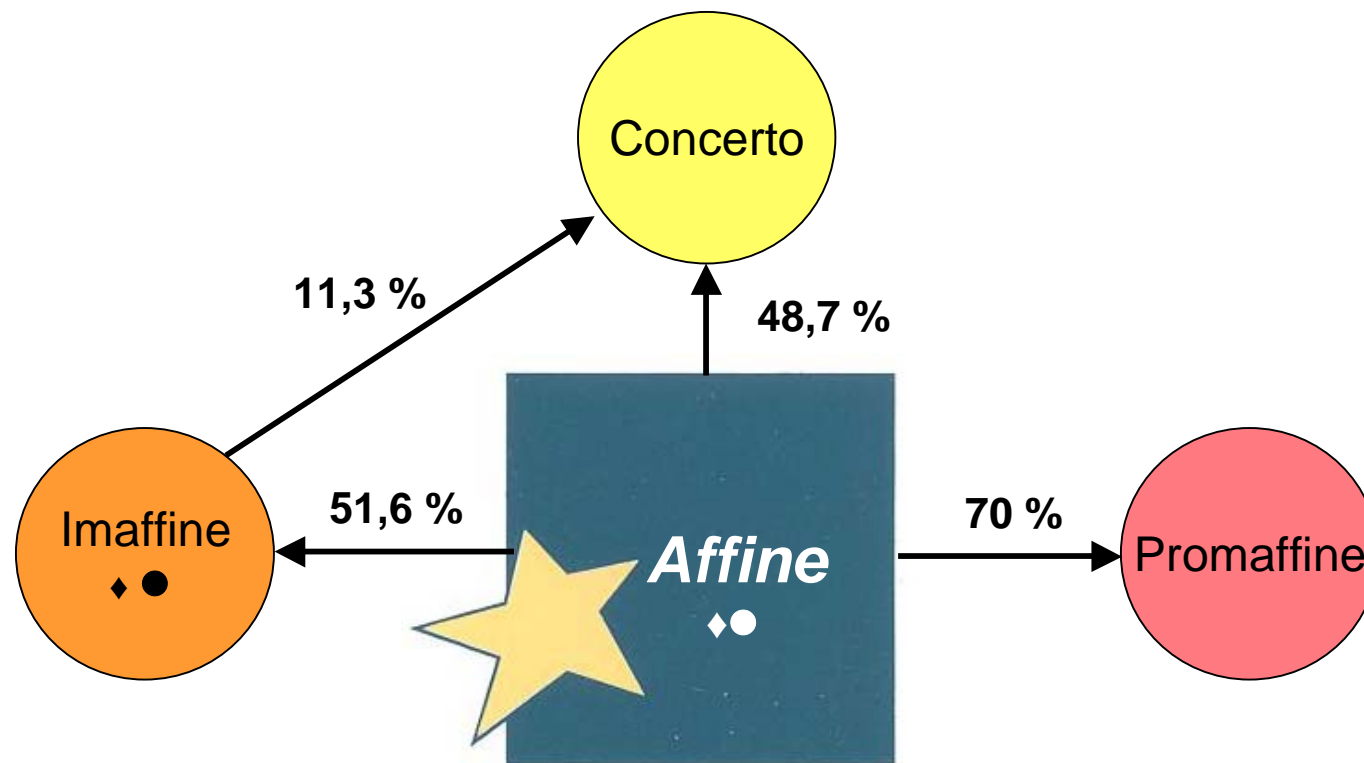


Une offre globale pour le financement de l'immobilier d'entreprise

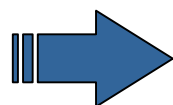


Quatre outils en étroite synergie

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



- ◆ Etablissement de crédit
- Société cotée

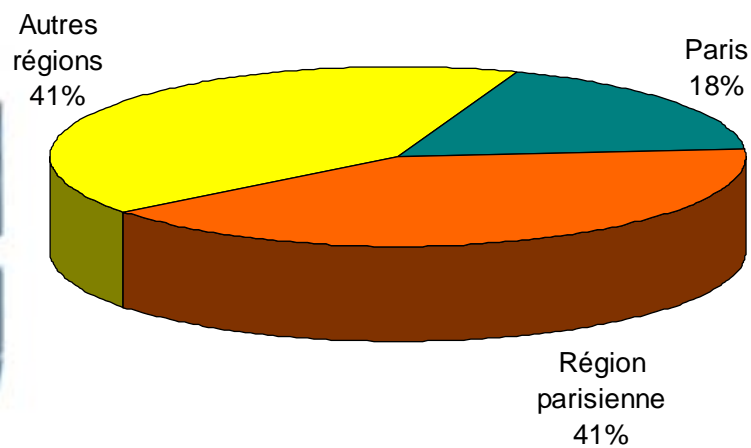


Fusion-absorption d'Immocrédit par Affine le 12 septembre 2002 avec effet rétroactif au 1er janvier 2002

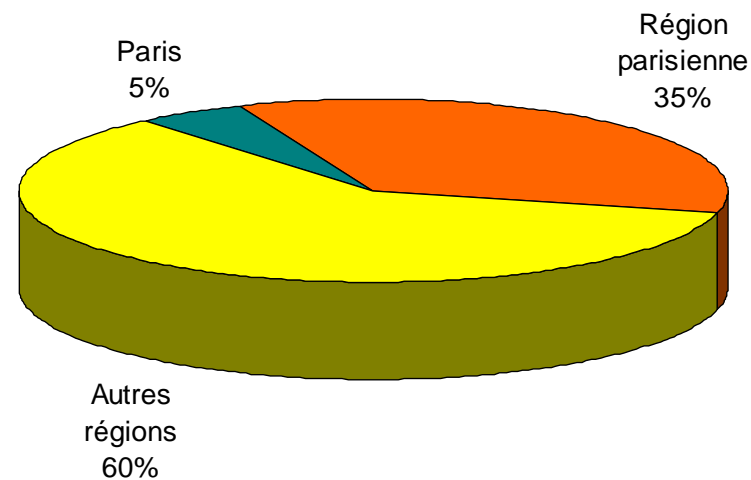
Une offre globale pour le financement de l'immobilier d'entreprise

Une répartition géographique équilibrée et ...

Location



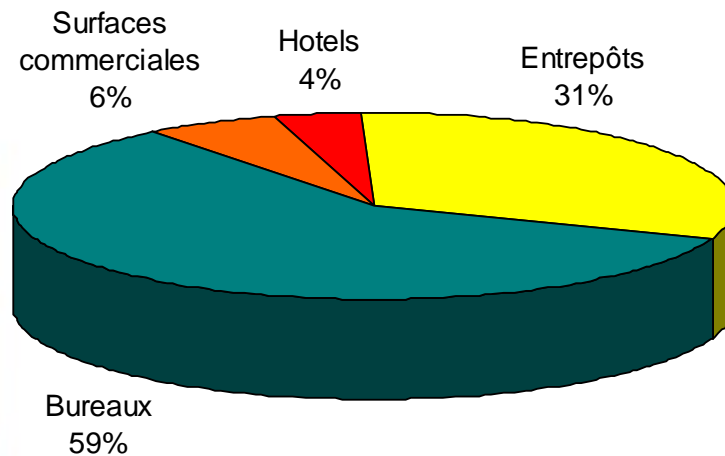
Crédit-bail



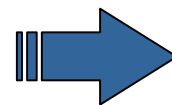
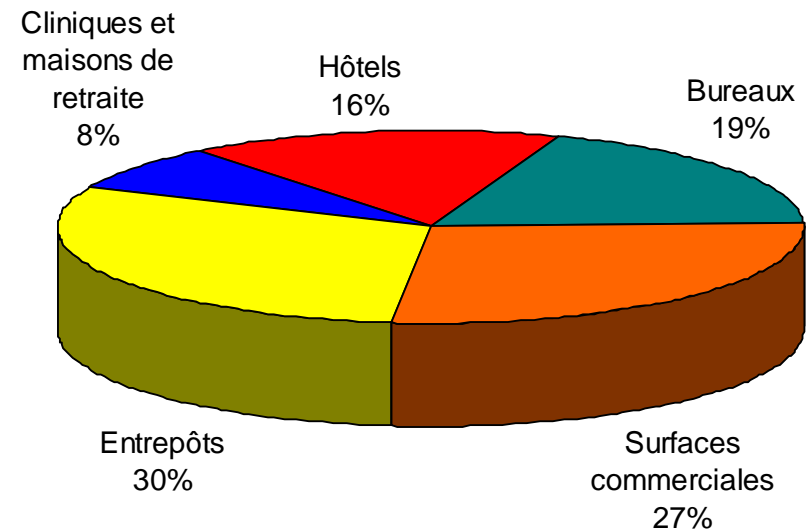
Une offre globale pour le financement de l'immobilier d'entreprise

... des actifs diversifiés

Location



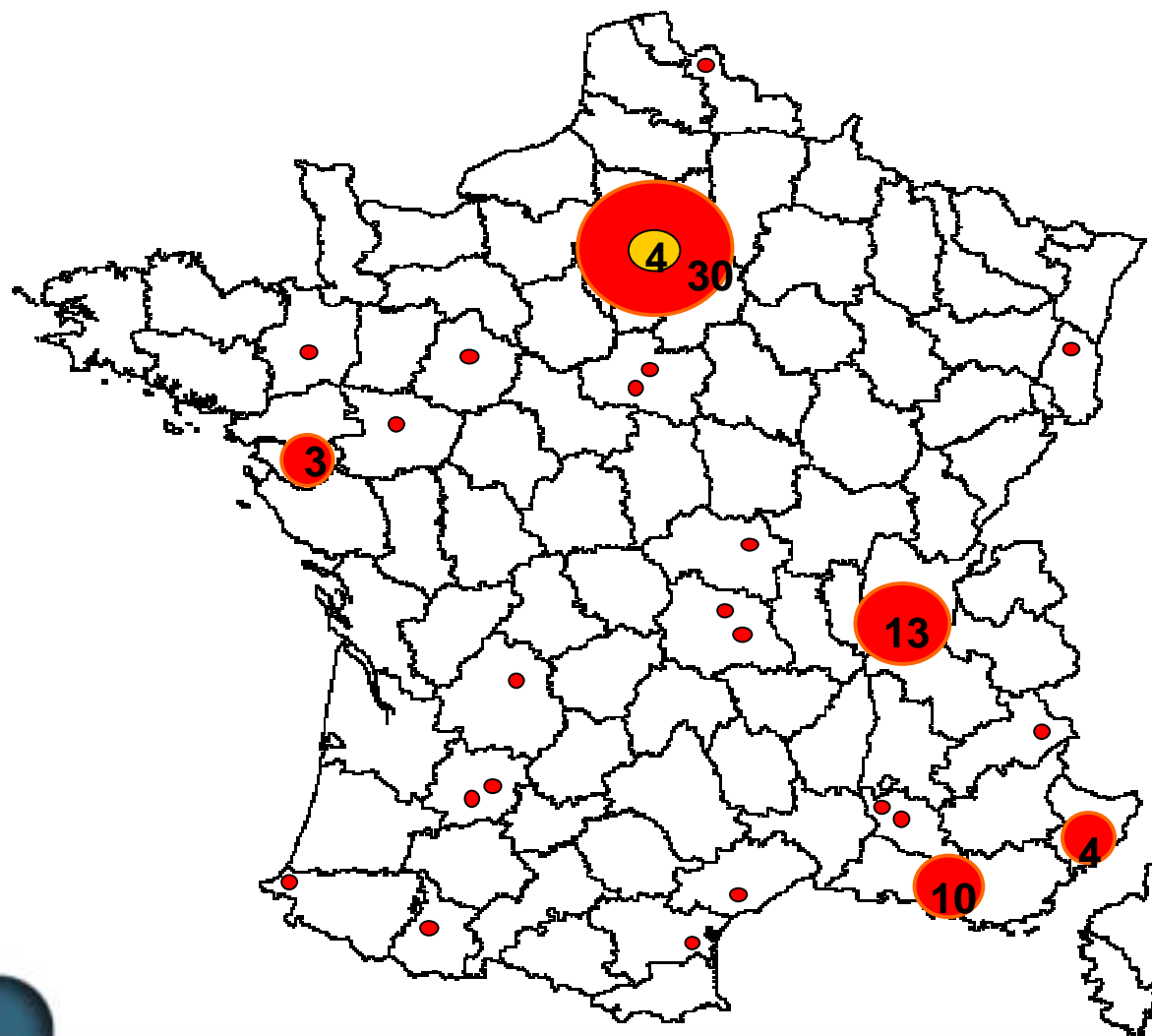
Crédit-bail



Conjuguer un rendement moyen élevé et des risques maîtrisés

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

Répartition de l'immobilier locatif





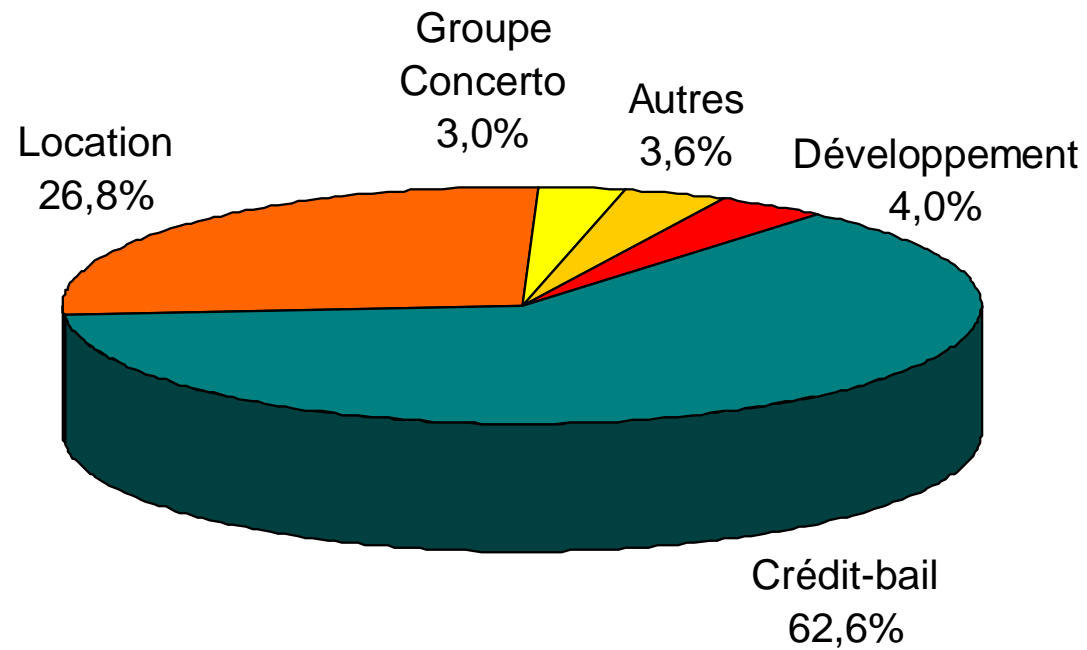
Affine

Activité et résultats

1^{er} semestre 2002

Répartition du chiffre d'affaires consolidé

1^{er} semestre 2002



★ **Activité du 1^{er} semestre**

- Extension d'un hypermarché à Sarre-Union (67)
- Extension d'un entrepôt à Feignies (59)
- 22 fins de contrat, dont 6 par anticipation pour une plus-value totale de 0,6 M€

★ Les chiffres clés

Nombre de contrats	:	363
Surface totale	:	1 635 000 m ²
Encours au 30/06/02	:	246 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€)	1 ^{er} semestre 2001 (pro forma)	1 ^{er} semestre 2002
Loyers	28,6	24,2
Amortissements et provisions	(16,9)	(14,8)
Divers	0,3	0,2
Total	12,0	9,6
Résultat net de cession	0	0,6
Variation de la réserve latente	(0,8)	(1,0)
Total	11,2	9,2

La qualité des actifs

En M€	1998	1999	2000	2001	1er semestre 2002
Encours douteux	6,6	6,9	3,5	1,8	1,9
En % de l'encours total	1,8 %	2,1 %	1,2 %	0,7 %	0,8 %
Dotation provisions	0,9	0,7	0,5	0,2	0,2
En % des produits	1,2 %	1,0 %	0,9 %	0,4 %	0,7 %

- ★ 1 seul actif atteint le seuil réglementaire de 10 % des fonds propres
- ★ Le taux de provisionnement des créances douteuses est élevé : 93 %

Location

★ Activité du 1^{er} semestre

- Acquisition d'un immeuble de 4 200 m² de bureaux à Marseille (13)
 - Acquisition du solde d'un immeuble de 6 900 m² de bureaux à Evry (91)
 - Promesse de vente pour l'acquisition d'un terrain destiné à la construction de 3 immeubles de 5 128 m² de bureaux à Saint Germain-en-Laye (78)
 - Arbitrage de 5 im
 - Régularisation de
- totale de 1,6 M€



★ Les chiffres clés

Nombre d'actifs	:	84
Surface totale	:	261 000 m ²
Valeur nette comptable	:	124,4 M€
Valeur de marché	:	210,2 M€
Taux d'occupation	:	95 % (hors Coudray-Monceau)

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

★ Des revenus locatifs inférieurs de 20 % au loyer du marché

Location

Résultat (M€)	1 ^{er} semestre 2001 (pro forma)	1 ^{er} semestre 2002
Loyers	10,2	10,0
Amortissements	(3,4)	(3,1)
Charges nettes	(1,1)	(0,9)
Total	5,8	6,0
Résultat net des cessions	2,4	1,6
Autres provisions nettes	(0,2)	(0,1)
Total	8,0	7,6

Activité des filiales

★ Groupe Concerto

- Livraison de deux plates-formes logistiques de 30 000 m² à Brétigny sur Orge et St Germain les Arpajon (91)
- Mise en chantier d'une plate-forme logistique de 10 000 m² à Saint-Malo (35)
- Acquisition d'un terrain pour la réalisation d'une plate-forme logistique à Marly la Ville (95) de 76 000 m² (dont 26 500 m² loués à Aventis)
- Mise en chantier d'un bâtiment logistique de 17 000 m² dans l'Oise pour STVA



Activité des filiales

★ Promaffine

- Livraison d'un immeuble de 3 400 m² de bureaux à Gennevilliers (92)
- Livraison de l'immeuble « Le Clos Marguerite » à Chatenay Malabry (92)

★ Imaffine

- Mandats immobiliers



opérations

Résultat consolidé

(en M€)	1 ^{er} semestre 2001 (pro forma)	1 ^{er} semestre 2002
Résultat opérationnel :		
- crédit bail	11,2	9,2
- location	8,0	7,6
- opérations immobilières	2,6	2,9
- autres produits et charges	(10,1)	(7,5)
Produit net bancaire	11,7	12,2
Charges d'exploitation	(4,9)	(5,3)
Résultat d'exploitation	6,8	6,9
Résultat net	5,0	5,7
dont part du groupe	4,8	5,3



Affine

Structure financière

Chiffres clés

(en M€)	31/12/01 (pro forma)	1 ^{er} semestre 2002
Chiffre d'affaires H.T. (consolidé)	95	42
Résultat net (consolidé part du groupe)	11,3	5,3
Bilan (consolidé)		
- total actif	475	447
- encours financier crédit-bail	260	246
- autres immobilisations	136	138
Fonds propres (consolidés avant affectation)	91,4	88,5
Ratio de solvabilité	24,3 %	26,9 %
Fonds propres (sociaux avant affectation)	72,0	72,1
Rentabilité des fonds propres (annualisée)	18,7 %	16,7 %

Équilibre emplois-ressources

(au 30 juin 2002 en M€)	Ressources	Emplois	Solde
Taux fixe	163,8	257,5	(93,7)
Taux variable	251,8	118,1	133,7
Excédent de ressources			40,0

Risque de taux fixe	(93,7)
Couverture par swaps emprunteurs de taux fixe	41,2
Couverture par caps	201,1
Surcouverture	148,6

Structure financière et endettement

(en M€)	31/12/01 (pro forma)	30/06/02
Fonds propres	91,4	88,5
Endettement	380,1	355,6
Provisions pour risques et charges	3,1	3,1
Total de bilan	474,6	447,2
Cash flow d'exploitation (avant charges financières)	64,5	30,2
Actif Net Réévalué (net de droits avant IS)	150,1	150,0
Fonds propres / endettement	24,0 %	24,9 %
Endettement / actif net réévalué	2,5 x	2,4 x
Cash flow / actif net réévalué (annualisé)	43,0 %	40,3 %
Endettement / Cash flow (annualisé)	5,9 x	5,9 x
Frais financiers nets / endettement moyen (annualisé)	4,9 %	4,3 %
Cash flow / frais financiers nets	3,2 x	3,8 x
ANR / fonds propres	1,6 x	1,7 x

Actif net réévalué

(en M€)	31/12/01 (Pro forma)	30/06/02
Fonds propres consolidés (part du groupe avant distribution)	84,7	82,4
Ecart d'acquisition d'actif	(6,5)	(5,7)
Plus-values latentes brutes sur le patrimoine	84,5	85,8
ANR net de droits de mutation avant IS	150,1	150,0
Nombre d'actions	2 272 491	2 272 491
ANR net/ action (€)	66,0	66,0
Dernier cours coté (€)	36,9	39,0



Affine

Stratégie et perspectives



Une dynamique créatrice de valeur

Un développement maîtrisé

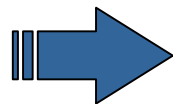
**Des
actifs
performants**



**Gestion active
créatrice
de richesse**



**Capacité
bénéficiaire
et récurrence
des cash-flows**



Fort potentiel de croissance et faible niveau de risque

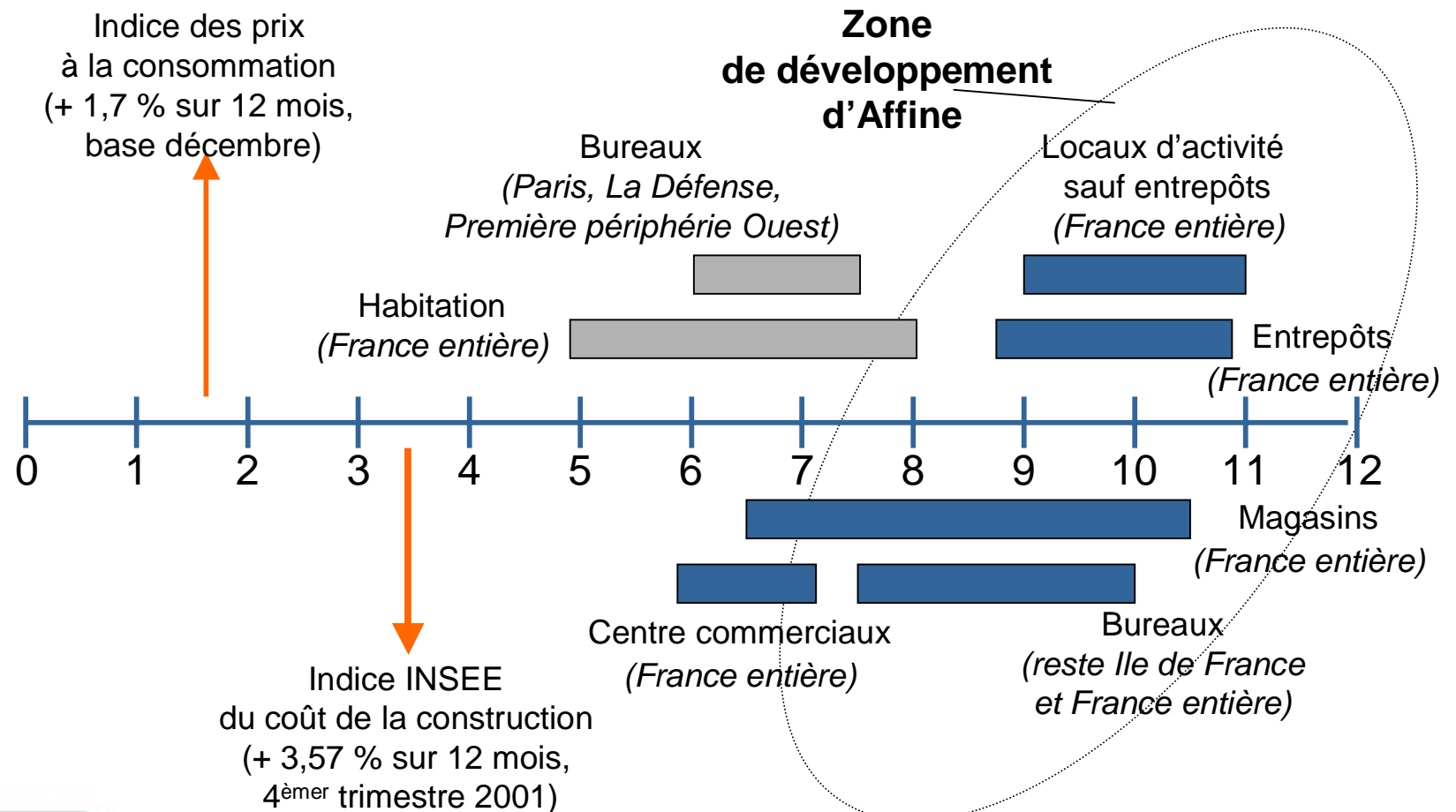
★ Stratégie d'investissement :

- ✓ Objectif annuel de production 35 à 45 M€
 - ➔ investissements soutenus en location
 - ➔ présence sélective sur le marché du crédit-bail immobilier

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

Des actifs performants

Les rendements constatés sur le marché au 31/12/2001 (en %)



Source : Insignia Bourdais 2002

Gestion active créatrice de richesse

★ Un arbitrage sélectif créateur de valeur

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

★ Des compétences d'ingénierie valorisées

- ✓ Augmenter les revenus
 - Sourcer les opérations
 - Accroître la valeur ajoutée
- ✓ Montée en puissance de la logistique
 - Expertise reconnue sur un secteur en pleine expansion
 - Qualité des donneurs d'ordre

Perspectives 2002

- ★ Résultats prévisionnels en ligne avec ceux du premier semestre
- ★ Poursuite du renforcement de la structure financière
- ★ Elargissement des activités à la zone euro



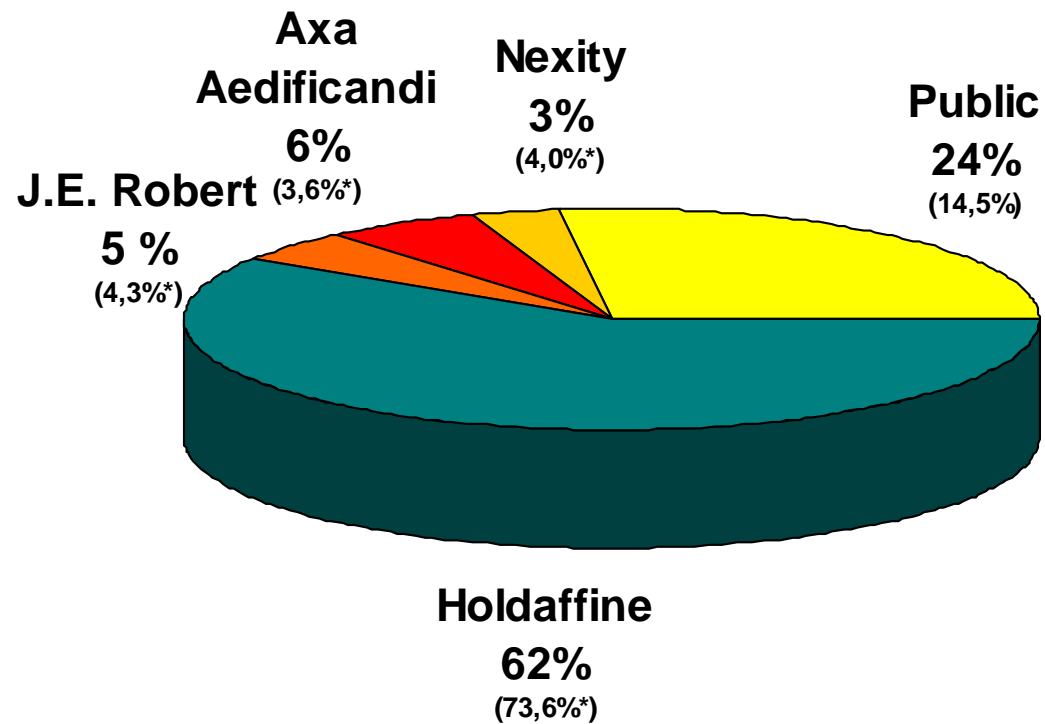
Affine

*Créer de la valeur
actionnariale*



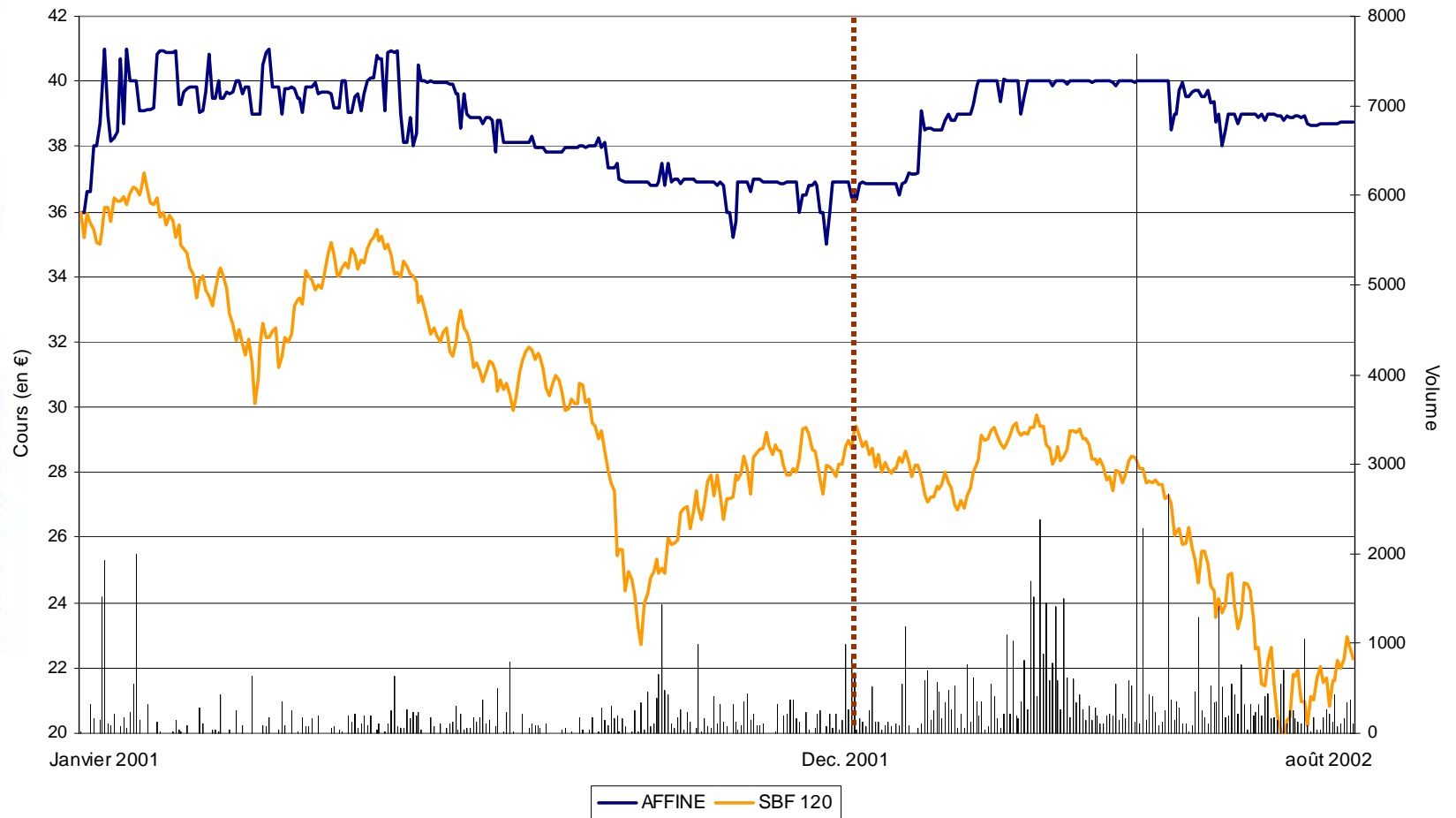
L'actionnariat au 12 septembre 2002

Répartition du capital



(* Droits de vote)

Cours de bourse



Distribution

(en M€)	1er semestre 2001	1er semestre 2002
Résultat net social	5,5	6,0
Acompte	2,7	2,7
Nombre d'actions bénéficiaires	2 272 491	2 272 491
Acompte par action (en €)	1,2	1,2

Un vecteur d'investissement

- ★ La solidité du patrimoine
- ★ Une décote importante par rapport à l'ANR (- 43 %)
 - ✓ Capitalisation boursière (01/09/02) : 88,1 M€
 - ✓ Actif Net Réévalué (hors droits) : 150,0 M€
- ★ La récurrence des cash flows
- ★ Une distribution élevée et régulière : 6 à 7 %

Un vecteur d'investissement

Un potentiel de valorisation

Société	Cours moyen (août 02)	Dividende brut 2001 (€/a) ^{1 & 2}	Rendement brut 2001	ANR 2001 (€/a) ^{1 & 2}	Décote sur ANR 2002
Bail Investissement	136,7	9,0	6,6%	212,8	-36%
Cofitem-Cofimur	65,6	3,5	5,3%	60,9	8%
Immobanque	127,1	8,3	6,5%	170,1	-25%
Locindus ³	31,5	2,6	8,2%	31,4	0%
Unibail	63,4	2,4	3,8%	78,0	-19%
Moyenne			4,7%		-20%
Affine	38,7	2,8	7,2%	68,5	-43%

¹ : source : Fideuram Wargny

² : Actif Net Réévalué (droits compris et avant impôt)

³ : division par 4 du nominal le 5 août 2002

Informations financières

★ **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

Investir dans l'immobilier d'entreprise

Résultats semestriels
16 septembre 2002

