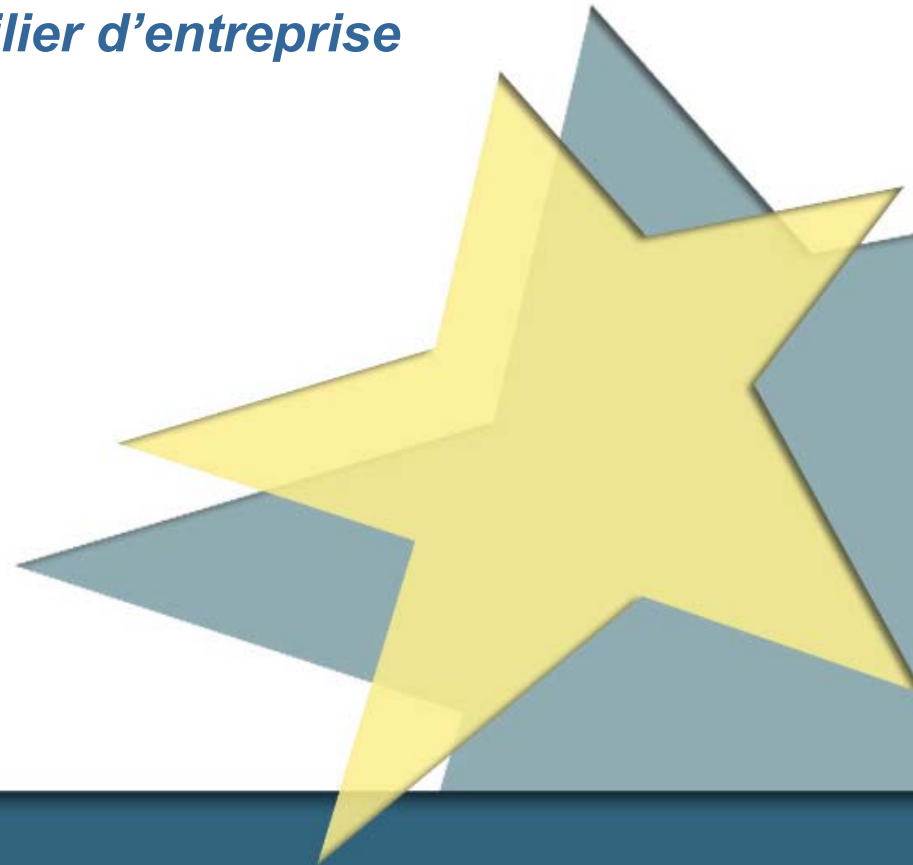




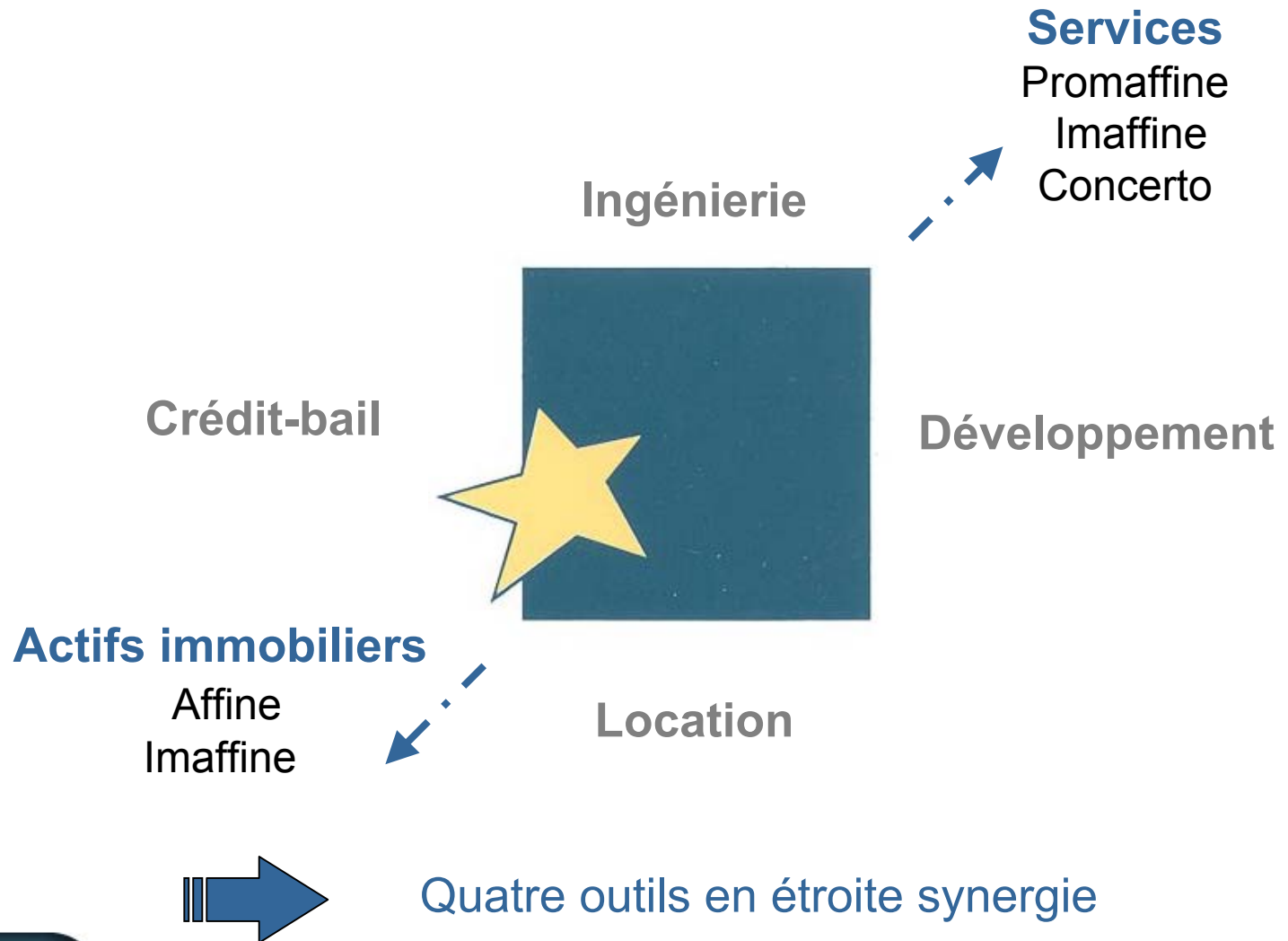
Affine

Investir dans l'immobilier d'entreprise

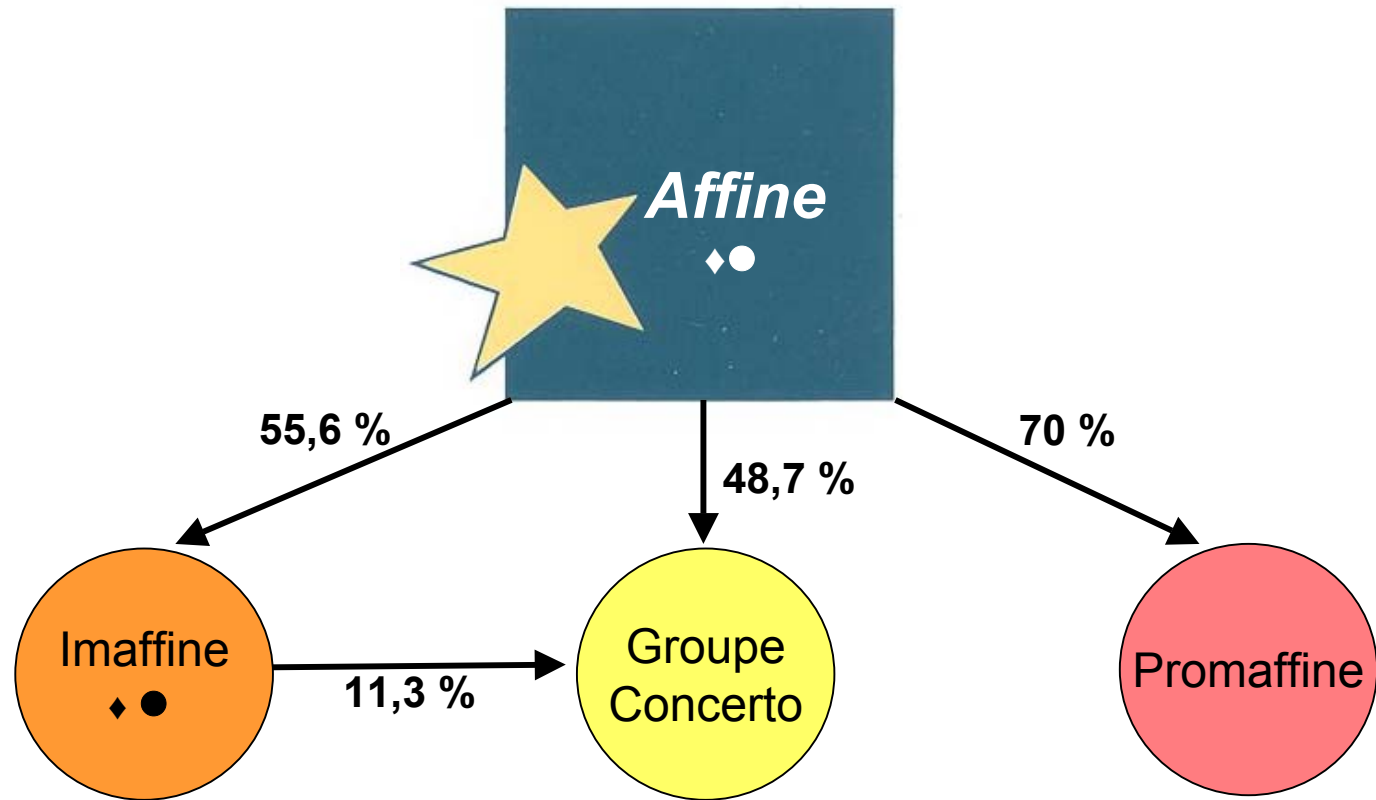
Résultats annuels 2002
24 mars 2003



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



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



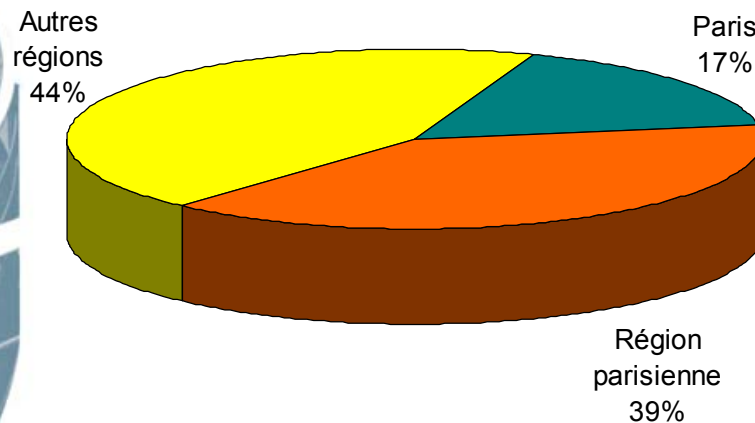
◆ Etablissement de crédit

● Société cotée

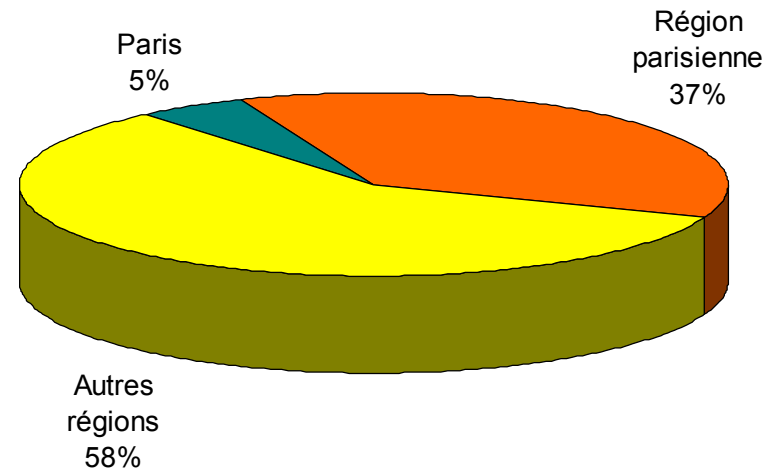
Une offre globale pour le financement de l'immobilier d'entreprise

Une répartition géographique équilibrée et ...

Location



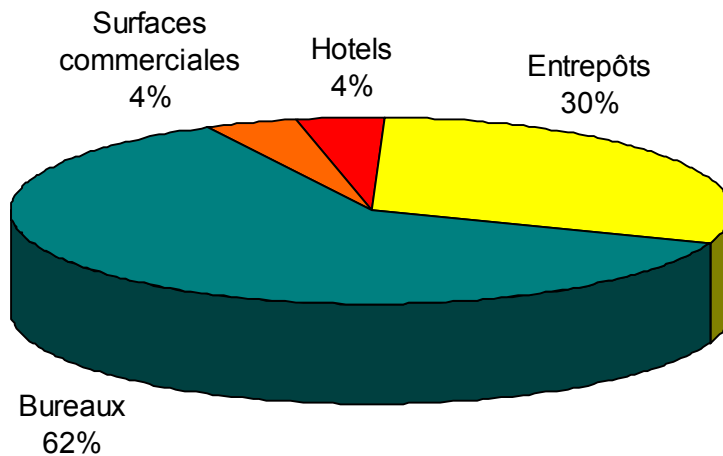
Crédit-bail



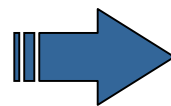
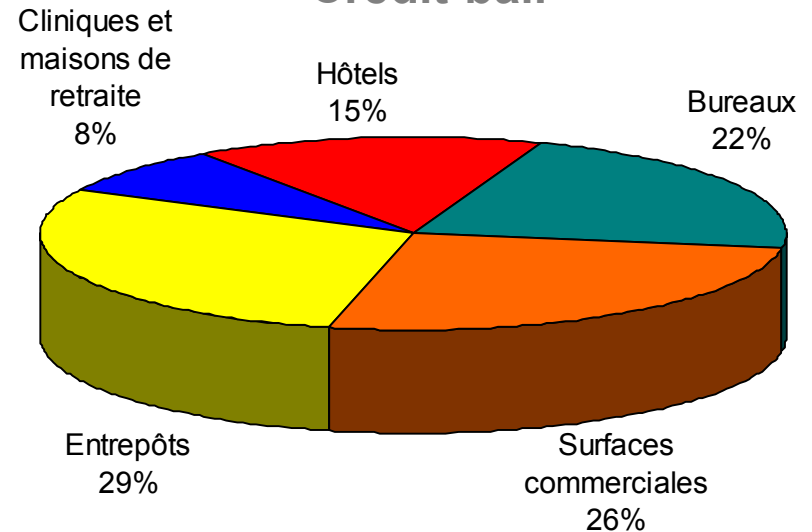
Une offre globale pour le financement de l'immobilier d'entreprise

... des actifs diversifiés

Location



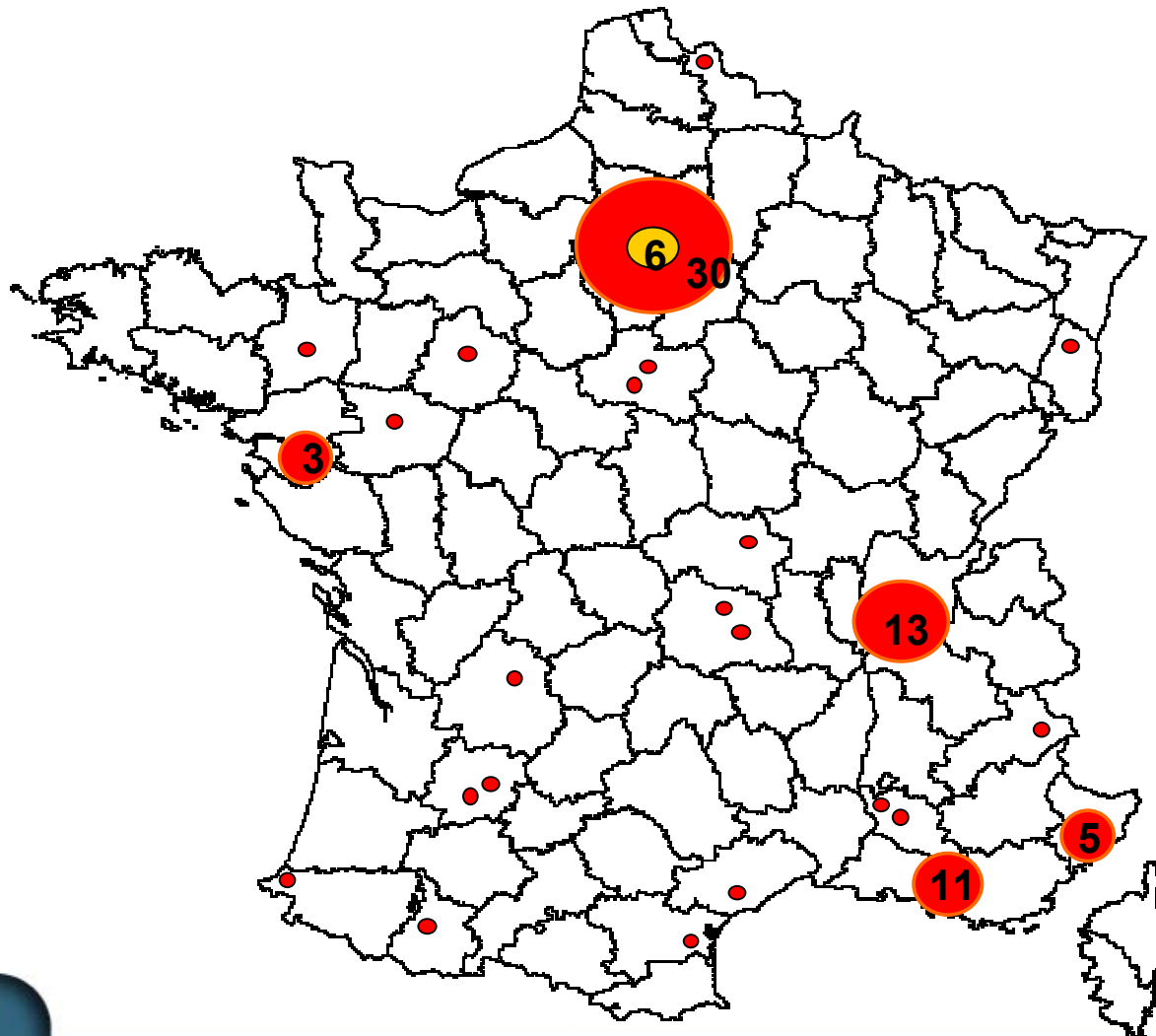
Crédit-bail



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

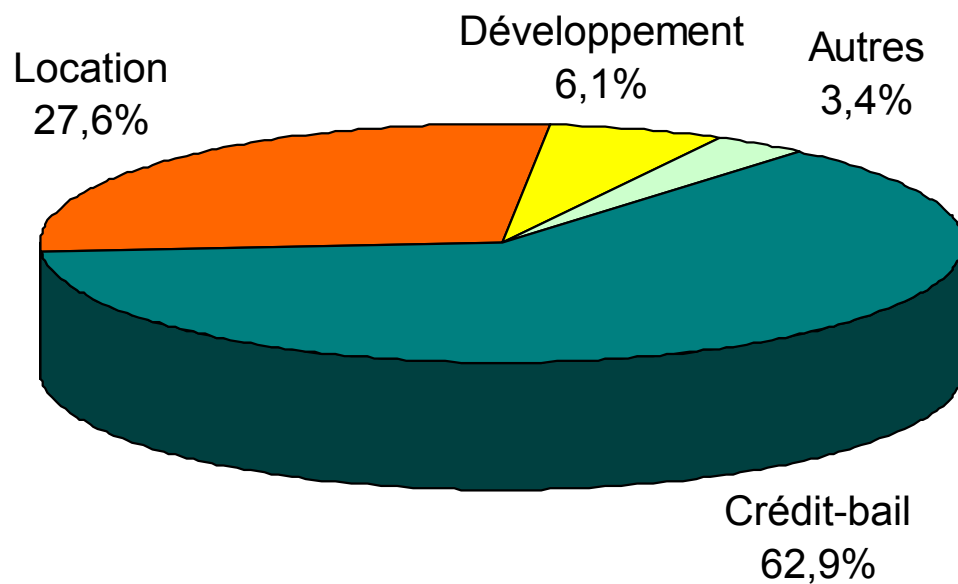
Activité et résultats

Exercice 2002



Répartition du chiffre d'affaires consolidé

Exercice 2002



★ **Activité de l'exercice**

- Extension d'un hypermarché à Sarre-Union (67)
- Extension d'un entrepôt à Feignies (59)
- Acquisition d'un immeuble de bureaux (3 650 m²) à Bobigny (93)

- 52 fins de contrat, dont 15 par anticipation pour une plus-value totale de 1,6 M€

★ Les chiffres clés au 31/12/2002

Nombre de contrats	:	325
Surface totale	:	1,5 million de m ²
Encours financier	:	232 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€)	2001	2002
Loyers	55,2	47,8
Amortissements et provisions	- 32,3	- 29,3
Divers	0,2	0,7
	23,1	19,2
Résultat net de cession	0,6	1,5
Variation de la réserve latente	-2,2	- 1,8
Total	21,5	18,9

La qualité des actifs

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

★ **Activité de l'exercice : acquisitions**

- Immeuble de 4 200 m² de bureaux à Marseille (13)
- Immeuble de 5 790 m² de bureaux à Villeurbanne (69)
- Solde d'un immeuble de 6 600 m² de bureaux à Evry (91)
- Terrain destiné à la construction de 3 immeubles de 5 128 m² de bureaux à Saint Germain-en-Laye (78)

★ **Activité de l'exercice : autres éléments**

- Transfert du crédit-bail vers la location d'un entrepôt de 1 749 m² à Istres (13)
- Arbitrage de 6 immeubles pour une plus-value totale de 1,9 M€ (dont 0,5 M€ de reprise de provisions)
- Régularisation de 21 baux portant sur 21.500 m²

★ Les chiffres clés au 31/12/2002

Nombre d'actifs	:	85
Surface totale	:	270 000 m ²
Valeur nette comptable	:	137 M€
Valeur de marché	:	222 M€
Taux d'occupation	:	94,8 % (hors Coudray-Montceaux)

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

Location

Résultat (M€)	2001	2002
Loyers	20,3	20,6
Amortissements	- 6,6	- 6,3
Charges nettes	- 3,0	- 1,8
	10,7	12,5
Résultat de cession	7,8	1,4
Reprise de provisions nettes	1,1	2,3
Total	19,6	16,2

★ 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)
- Réalisation d'un bâtiment logistique de 17 000 m² et une aire de stockage de 25 hectares dans l'Oise (60) pour STVA
- 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)

★ 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

- Commercialisation de biens immobiliers industriels à des investisseurs français et étrangers
- Etude pour des opérations d'externalisation de patrimoine immobilier et de titrisation

Résultat consolidé

(en M€)	2001 (*)	2001	2002
- crédit bail	21,5	21,5	18,9
- location	19,6	19,6	16,2
- opérations immobilières	5,8	5,4	5,3
- autres produits et charges	(19,9)	(20,7)	(15,5)
Produit net bancaire	27,0	25,8	24,9
Charges d'exploitation	(10,0)	(10,0)	(9,7)
Résultat d'exploitation	17,0	15,8	15,2
Impôt et divers	(4,9)	(4,6)	(2,9)
Résultat net	12,1	11,2	12,3
dont part du groupe	11,3	10,4	11,8

(*) pro forma : changements de méthode concernant l'étalement des coûts d'emprunts et la marge à l'avancement pour les opérations immobilières à long terme

Décomposition du résultat consolidé

(en M€)	2002
Affine (social)	13,2
Promaffine (sous-consolidé)	1,0
Immobercy (social)	0,6
Transaffine (social)	0,6
Groupe Concerto (sous-consolidé)	0,5
Imaffine (social)	0,2
Autres sociétés (social)	0,3
Retraitements de consolidation	(4,1)
Résultat net consolidé	12,3



Affine

Structure financière



Chiffres clés

(en M€)	2001	2002
Chiffre d'affaires H.T. (consolidé) (*)	95	87
Résultat net (consolidé part du groupe)	10,4	11,8
Bilan (consolidé)	476	466
- encours financier crédit-bail	260	232
- patrimoine locatif	136	146
Fonds propres (consolidés avant affectation)	88,8	94,1
Ratio de solvabilité	24,3 %	26,3 %
Résultat net social	13,5	13,2
Fonds propres (sociaux avant affectation)	70,3	80,2
Rentabilité des fonds propres	19,2 %	16,4 %

(*) les opérations immobilières n'étant prises en compte qu'à hauteur de leur marge brute

Structure financière et endettement

(chiffres consolidés en M€)	2001	2002
Fonds propres	88,8	94,1
Endettement	383,8	369,3
Provisions pour risques et charges	3,1	3,0
Total de bilan	475,7	466,5
Cash flow d'exploitation (après charges financières)	46,8	47,1
Actif Net Réévalué (net de droits avant IS)	147,6	155,3

Fonds propres / endettement	23,1 %	25,5 %
Endettement / actif net réévalué	2,6 x	2,4 x
Cash flow / actif net réévalué	31,7 %	30,3 %
Endettement / Cash flow	8,2 x	7,8 x
Frais financiers nets / endettement moyen	4,9 %	4,1 %
Cash flow / frais financiers nets	2,3 x	3,1 x
ANR / fonds propres	1,7 x	1,7 x

Actif net réévalué

(en M€)	2001	2002
Fonds propres consolidés (part du groupe avant distribution)	88,8	94,1
Ecart d'acquisition d'actif	(5,6)	(5,1)
Plus-values latentes brutes sur le patrimoine	84,5	85,2
ANR net de droits de mutation avant IS	147,6	155,3
Nombre d'actions	2 272 491	2 272 491
ANR net / action (€)	64,9	68,3
Dernier cours coté (€)	36,9	39,0



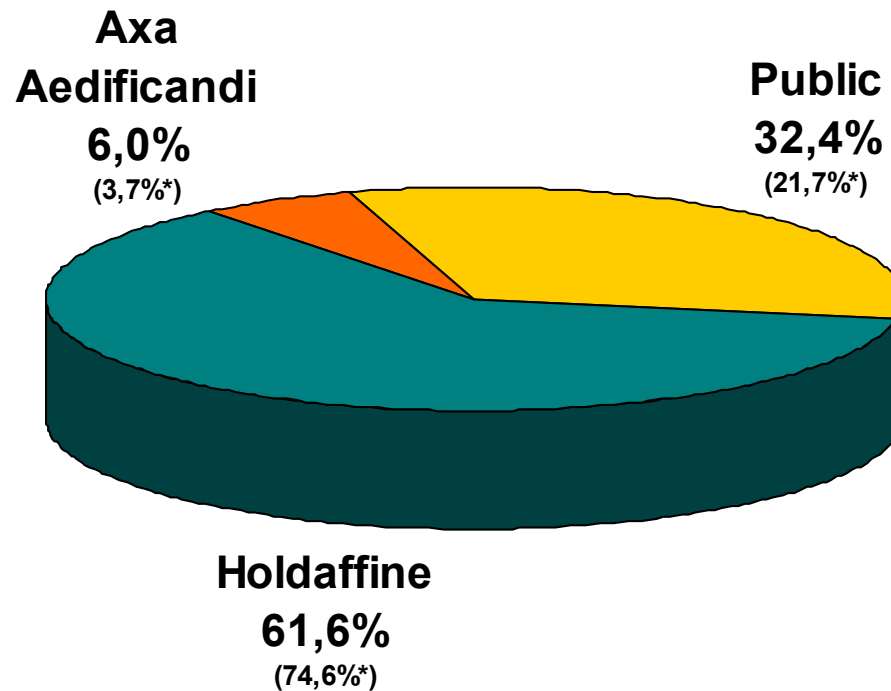
Affine

*Créer de la valeur
actionnariale*



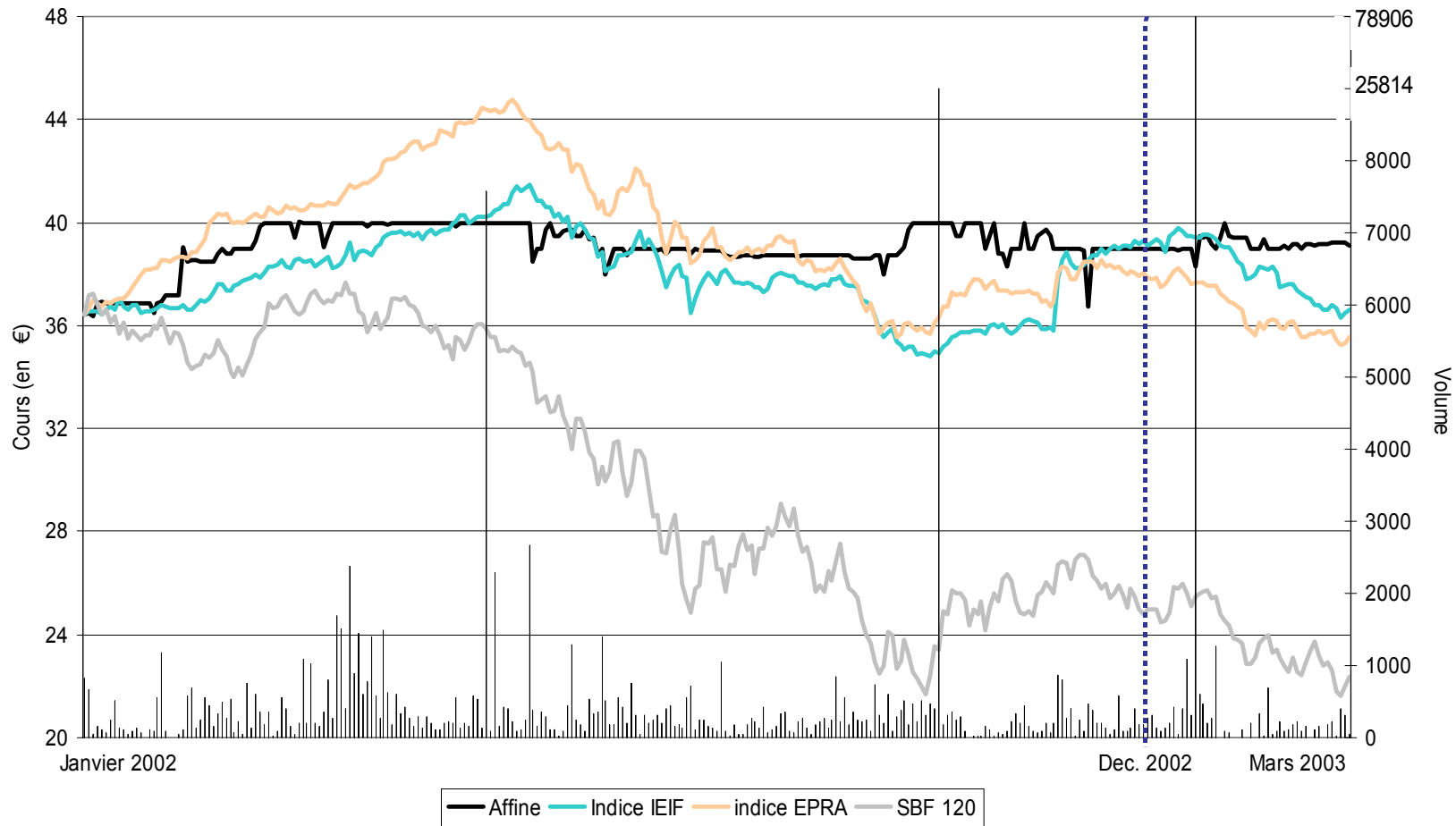
L'actionnariat au 20 mars 2003

Répartition du capital



(* Droits de vote)

Cours de bourse



Distribution

(en M€)	2001	2002
Résultat net social	13,5	13,2
Dividende	5,91	7,57
Nombre d'actions bénéficiaires	2 272 491	2 272 491
Dividende par action (en €)	2,60	3,33
Pay-out	44 %	57 %

Un vecteur d'investissement

- ★ La solidité du patrimoine
- ★ Une décote importante par rapport à l'ANR (- 43 %)
 - ✓ Capitalisation boursière (28/02/03) : 88,9 M€
 - ✓ Actif Net Réévalué (hors droits) : 155,3 M€
- ★ La récurrence des cash flows
- ★ Une distribution élevée : 8,5 %



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 :

Fortis Securities - Stéphane de Buhren : 01 53 89 72 84
sdebuhren@fortissecurities.fr



Site Internet : www.affine.fr



Affine

Investir dans l'immobilier d'entreprise

Résultats annuels 2002
24 mars 2003

