

Résultats Annuels 2008*

<p>Hausse de 16% des loyers Progression du résultat courant de 3,4% (à périmètre constant) Croissance de 34% du cash-flow opérationnel Augmentation de 15% du patrimoine locatif Recul de 4,6% de la juste valeur des immeubles (à périmètre constant) ANR (hors droits) par action : 34,6€ Dividende : 1€ par action</p>
--

* Les comptes IFRS sont commentés en présentation commerciale ; les comptes IFRS en présentation bancaire, certifiés par les commissaires aux comptes, sont disponibles sur le site de la société.

Une activité soutenue dans un contexte difficile

Au cours de l'année 2008, le groupe Affine a adapté sa stratégie à la crise financière et à ses répercussions sur le marché immobilier. Un volume d'investissements de 194M€ a été réalisé pour l'essentiel au premier semestre ; après l'été, le manque de visibilité l'a conduit à réduire fortement ses nouvelles opérations. Parallèlement un montant plus faible que prévu de cessions a été mené à bien (26M€), à des prix conformes aux valeurs d'expertise de fin 2007.

L'élargissement du portefeuille (125 immeubles à fin 2008), le maintien d'un taux d'occupation élevé et la hausse soutenue de l'indice ICC ont permis d'enregistrer une augmentation sensible des loyers de 15,8%.

Une bonne résistance de la valeur des immeubles

La stratégie du groupe, privilégiant les immeubles peu spéculatifs et à rendement relativement élevé, a permis de limiter l'impact de la détérioration du marché immobilier sur la valeur de ses immeubles. A périmètre constant, la juste valeur du patrimoine immobilier est en retrait de 4,6% à fin 2008 par rapport à décembre 2007, la progression des loyers à périmètre constant (près de 10%) ne compensant que partiellement la hausse des taux de capitalisation retenus dans les expertises.

La valeur d'expertise du portefeuille immobilier au 31 décembre atteint 1141M€ (droits inclus), contre 996M€ à fin 2007 (+14,6%).

Un résultat courant en légère progression

Le résultat courant à périmètre constant (hors Abcd, cédée en février 2008) enregistre une progression de 3,4% par rapport à 2007, grâce notamment à une augmentation de la marge dégagée par les immeubles de placement (+11,4%) résultant d'une hausse soutenue des loyers (+15,8%). Cette progression a été atteinte malgré l'érosion naturelle de la marge de l'activité crédit-bail, la baisse importante de la marge des activités de développement (2,2M€ contre 10,5M€ en 2008), et l'alourdissement des charges financières (+22%).

Le résultat courant comptable s'élève à 9,7M€ (contre 11,5M€ en 2007) avant cessions d'actifs et à 16,7M€ (contre 40,4M€ en 2007) après cessions, eu égard à la nette diminution des ventes d'immeubles et donc des plus-values de cession, en particulier chez Banimmo.

Le cash-flow opérationnel (avant frais financiers) enregistre une progression de 34,4% pour atteindre 47,7M€.

L'inversion des variations de juste valeur des immeubles et des instruments financiers, ainsi que la comptabilisation en 2007 d'un profit de dilution exceptionnel lié à l'OPV de Banimmo, expliquent le fort recul du résultat net comptable, qui s'établit à -37,3€ contre +91,6M€ en 2007.

Une situation financière solide

Si la dette financière nette de la trésorerie s'est accrue pour atteindre 755M€ à la fin de l'exercice, en conséquence des investissements réalisés au premier semestre, son échéancier et ses conditions préservent la solidité financière du groupe. La dette financière nette représente 1,6 fois les fonds propres globaux (y compris ORA et TSDI) ; pour l'activité de foncière du groupe, le ratio LTV de la dette liée aux immeubles rapportée à leur valeur de marché droits inclus et aux sociétés mises en équivalence, s'établit à 56,5% à fin décembre 2008, contre 45,8% un an auparavant.

Environ 35% de la dette d'Affine (et de ses filiales porteuses d'actifs), 87% de la dette d'AffiParis et celle de Banimmo sont assorties de « covenants » financiers, sous forme du respect de ratios de type LTV, DSCR ou ICR, calculés dans la plupart des cas par rapport à l'actif financé. A ce jour, tous les covenants sont intégralement respectés.

Grâce à sa politique de diversification bancaire et d'emprunt à moyen/long terme amortissables et adossés à ses actifs, le groupe a continué de bénéficier de concours bancaires à des conditions acceptables (152,5M€ de crédits nouveaux en 2008) et ne doit faire face en 2009 et 2010 à aucune échéance significative d'emprunt, le cash-flow du groupe permettant d'assurer l'amortissement contractuel de la dette : après 107M€ en 2008, 70M€ en 2009, 28M€ en 2010, pour Affine et AffiParis. Banimmo bénéficie pour sa part d'un financement essentiellement sous forme d'une ligne de crédit confirmée à moyen terme, à échéance 2011 et 2012.

Une forte décote du cours par rapport à l'ANR

En dépit de la situation saine du groupe et du renforcement de la liquidité du titre (+15,6% par rapport à 2007), le cours d'Affine a enregistré une forte baisse au cours de l'année, particulièrement à partir d'octobre, et s'établissait au 31 décembre à 13€, en baisse de 65,3% depuis le début de l'année. Frappée par la chute générale des marchés et singulièrement des valeurs immobilières, l'action Affine a souffert de son statut de valeur moyenne et du désengagement de fonds internationaux actionnaires confrontés à des retraits. Cette situation s'est poursuivie jusqu'à fin février, où le cours atteint 9€ environ.

L'Actif Net Réévalué du groupe, basé sur la valeur hors droits des immeubles, et après neutralisation des fonds propres représentés par des ORA et des TSDI, s'élève à fin 2008 à 281M€, soit 34,6€ par action. Par rapport à fin 2007 (où il avait augmenté de 25,8%), l'ANR hors droits est en retrait de 22,1%, en raison pour l'essentiel des baisses de juste valeur des immeubles et des instruments financiers. A ce niveau, le cours actuel de l'action Affine fait ressortir une décote de 75%.

Un dividende assurant un rendement élevé

Le résultat net individuel d'Affine SA s'établit à 12,6M€, contre 16,8M€ en 2007, en dépit d'un montant plus élevé de plus-values de cession nettes des droits de mutation (+16,6M€), mais qui ne compense pas en totalité la forte baisse des dividendes reçus des filiales (-8,3M€), l'érosion de la marge du crédit-bail (-3,3M€), la baisse de valeur sur les actions propres (-4,3M€) et une écriture négative exceptionnelle sur Jardins des quais (-1,7M€).

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 29 avril 2009 le versement d'un dividende global de 1€ par action (soit un total de 8,1M€) au titre de l'exercice 2008, dont l'acompte de 0,45€ payé en novembre 2008. Ce dividende porte le rendement du titre Affine à 7,7% par rapport au cours au 31 décembre 2008.

Perspectives

Affine a préparé un plan de cessions d'actifs (environ 100M€) pour mettre en place les moyens lui permettant de renouer avec une politique dynamique d'investissement dès la sortie de crise. Le groupe poursuit, dans le cadre d'une gestion financière prudente, ses changements de priorités : recentrage rapide sur les activités de foncière, amélioration de la rentabilité des immeubles, développement des relations avec les locataires et maîtrise des coûts.

Résultat consolidé (M€) (1)	2007 retraité (6)	2008 (5) (6)
Marge opérationnelle (2)	81,1	77,0
Résultat financier (3)	(29,1)	(35,5)
Charges d'exploitation et divers	(36,3)	(30,4)
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(1,3)
Résultat courant	11,5	9,7
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0
Résultat courant après cession	40,4	16,7
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 (4)	1,0	0,1
Impôts différés net d'exit tax	8,3	5,4
Résultat net comptable	91,6	(37,3)
Dont part du groupe	78,2	(37,5)

(1) sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale

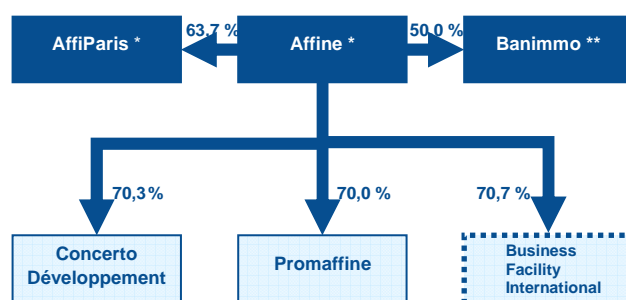
(2) hors variation de juste valeur

(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 »



(*) société cotée sur Euronext Paris

(**) société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris

A propos du Groupe Affine

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières :

- Affine, société foncière dotée du statut de SIIC et cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France ainsi que dans les pays voisins ; c'est aussi un établissement de crédit au titre de son activité de crédit-bailleur. L'action Affine fait partie des indices SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA ; au 31 décembre 2008, sa capitalisation boursière s'élève à 106 millions d'euros environ et son patrimoine propre est évalué à 616 millions d'euros.
- Banimmo, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris, est détenue majoritairement par Affine (50%) et le management de la société (28%). Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Au 31 décembre 2008, sa capitalisation boursière est d'environ 155 millions d'euros et son patrimoine est estimé à 288 millions d'euros.
- AffiParis est une SIIC cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 31 décembre 2008, sa capitalisation boursière atteint 26 millions d'euros et la valeur de son patrimoine s'établit à 236 millions d'euros.

Le groupe comprend également des filiales spécialisées dans l'ingénierie logistique (Concerto Développement), la promotion (Promaffine) et la gestion de centres d'affaires (BFI).

CONTACTS

AFFINE :

Maryse Aulagnon - Alain Chaussard
Tél. + 33(0)1 44 90 43 10 - info@affine.fr

Antoine-Pierre de Grammont – Directeur de la Communication Financière
Tél. : + 33(0) 1 44 90 43 53 – antoine-pierre.de-grammont@affine.fr

RELATIONS PRESSE : CITIGATE DEWE ROGERSON

Nicolas Castex – Agnès Villeret
Tél. + 33(0)1 53 32 78 88/95 – nicolas.castex@citigate.fr ou agnes.villeret@citigate.fr