

Groupe
Affine

Résultats 2005

Présentation du 2 mars 2006





POSITIONNEMENT DU GROUPE

FAITS MARQUANTS

ACTIVITE EN 2005

RESULTATS 2005

STRATEGIE ET PERSPECTIVES



POSITIONNEMENT DU GROUPE

FAITS MARQUANTS

ACTIVITE EN 2005

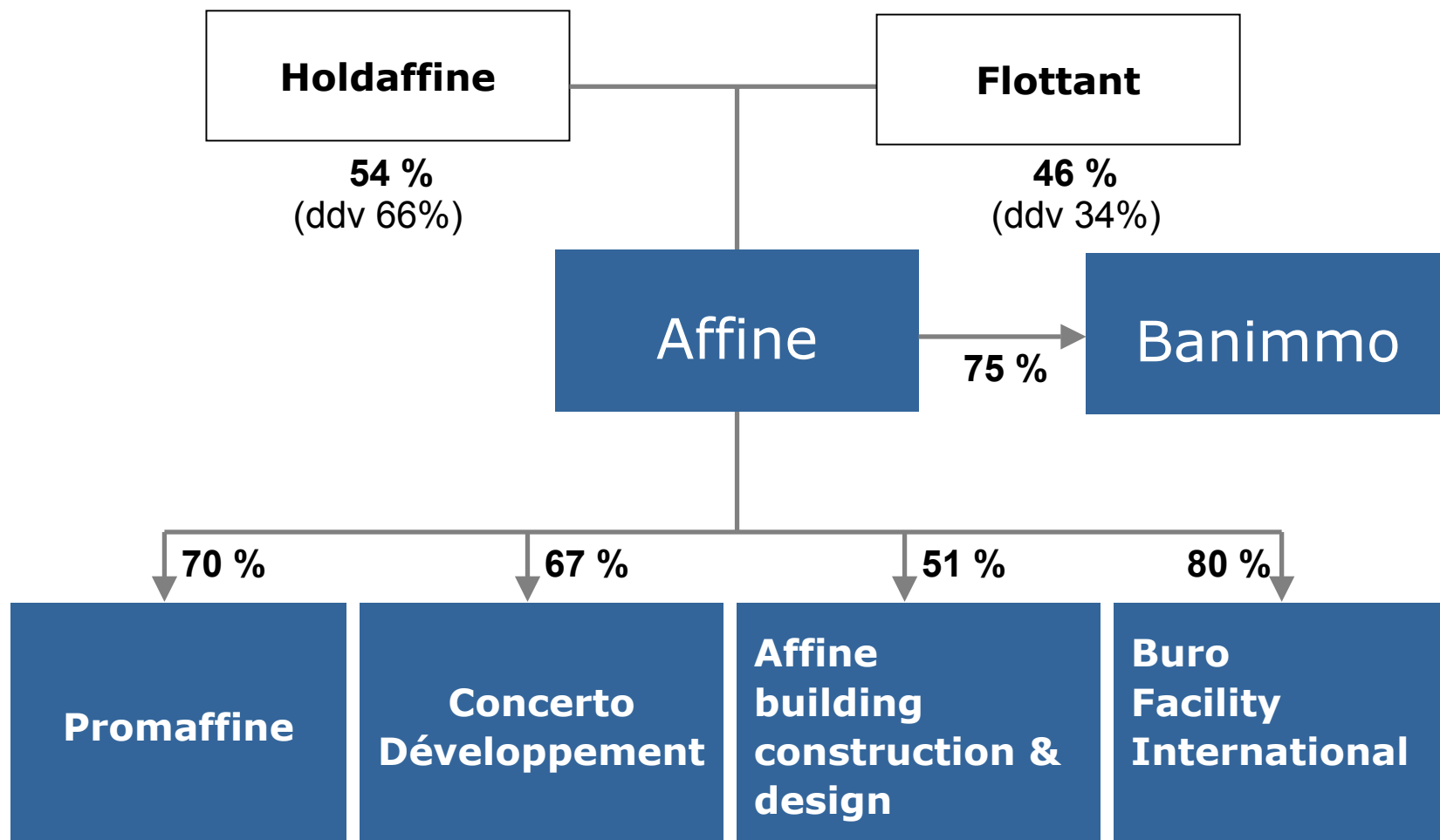
RESULTATS 2005

STRATEGIE ET PERSPECTIVES

Opérateur indépendant, spécialiste de l'immobilier d'entreprise

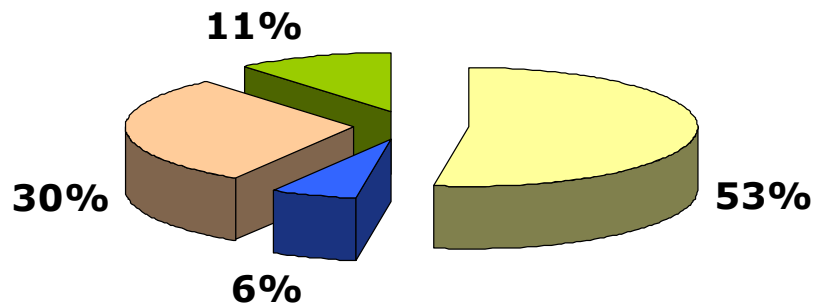
- Un cœur de métier : l'immobilier d'entreprise
 - Affine: - location et crédit-bail
- foncière cotée (SIIC) et établissement de crédit
 - Filiales spécialisées : ingénierie logistique, ingénierie de la construction, promotion et centres d'affaires
- Un positionnement original
 - Répartition des actifs au plan géographique...
 - ... et dans tous les secteurs de l'immobilier d'entreprise
- Un modèle de croissance équilibré
 - Sélectivité des investissements
 - Diversité des revenus
 - Maîtrise et couverture des risques
 - Combinaison du développement interne et de la croissance externe

Structure du groupe au 2 mars 2006

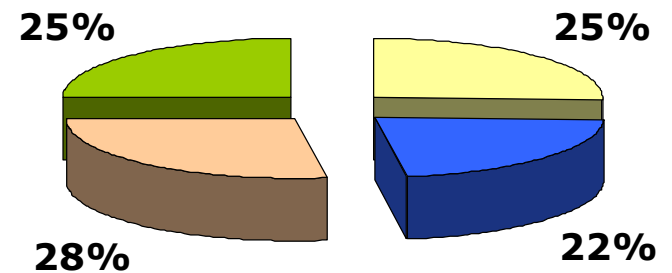


Des actifs diversifiés...

Location



Crédit-bail

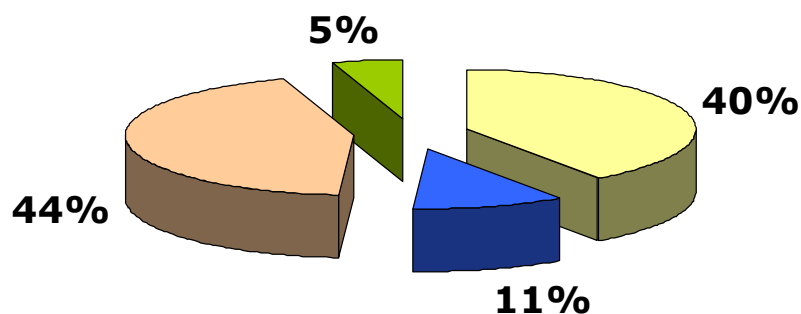


■ Bureaux ■ Entrepôts ■ Surfaces commerciales ■ Autres

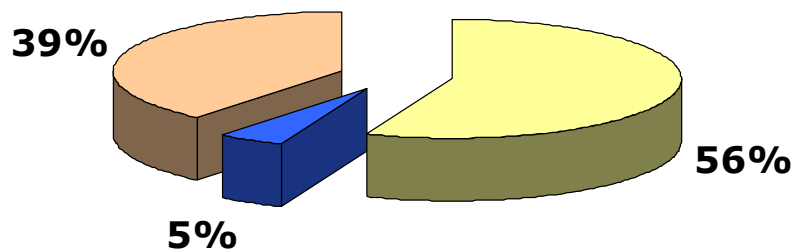
Répartition des actifs en pourcentage de la valeur au 31/12/05

... et une répartition géographique équilibrée

Location



Crédit-bail



■ Régions ■ Région parisienne ■ Paris ■ Étranger

Répartition des actifs en pourcentage de la valeur au 31/12/05



POSITIONNEMENT DU GROUPE

FAITS MARQUANTS

ACTIVITE EN 2005

RESULTATS 2005

STRATEGIE ET PERSPECTIVES

Faits marquants

- Volume record d'investissements
- Forte progression du résultat consolidé
- Appel au marché et renforcement de la structure financière
- Elargissement à de nouvelles activités
 - Acquisition de BFI
 - Création d'Affine building construction & design (Abcd)
- Expansion européenne
 - Acquisition d'un portefeuille résidentiel à Berlin et implantation dans la logistique en Espagne
- Croissance externe : Banimmo



POSITIONNEMENT DU GROUPE

FAITS MARQUANTS

ACTIVITE EN 2005

RESULTATS 2005

STRATEGIE ET PERSPECTIVES

Un cœur de métier : la location patrimoniale

● Chiffres clés

	2004	2005
Nombre d'actifs	84	79
Surface totale	350 000 m ²	412 000 m ²
Investissements	81 M€	95 M€
Cessions	21 M€	70 M€
Valeur de marché (droits inclus)	330 M€	414 M€
Taux d'occupation*	91,1%	95,4%

* hors immeubles en cours de réhabilitation

- **Acquisition de 15,4 M€ de titres Altaréa** : investissement indirect dans les centres commerciaux

La location patrimoniale

● Principales acquisitions

- Deux entrepôts de 27 700 m² et 38 800 m² à Herblay (95) et Saint-Cyr-en-Val (45)
- Un ensemble d'immeubles comprenant 223 logements dans le quartier Zehlendorf à Berlin
- Un immeuble de bureaux de 5 600 m² à Lyon (3^{ème})
- Un centre commercial et de loisirs, « Les Hangars des Quais », de 22 500 m², comprenant 5 000 m² de bureaux à Bordeaux (33)
- Un immeuble de bureaux de 7 800 m² à La Madeleine (59)

● Principaux arbitrages

- Un entrepôt de 28 260 m² à Brétigny sur Orge (91)
- Un entrepôt de 16 865 m² à Satolas et Bonce (38)
- 3 surfaces de ventes pour un total de 10 200 m² à Bellerive sur Allier (03), Avignon (84) et Clermont-Ferrand (63)
- 4 bâtiments de bureaux représentant 3 100 m² à Vitrolles (13)
- Un immeuble de 11 000 m² ZAC Rive gauche à Paris (quote part Affine 17,5%)
- Un entrepôt de 27 700 m² à Herblay (95)

La location patrimoniale

La Madeleine (59)



Bordeaux Les Hangars des Quais (33)



Saint-Cyr-en-Val (45)

La location patrimoniale

Rendement par type d'actifs au 31 décembre 2005

	Portefeuille	Rentabilité	Rentabilité Potentielle
Bureaux	53%	8,5%	9,0%
Entrepôts	30%	9,2%	9,7%
Surfaces commerciales	6%	8,6%	9,9%
Autres	11%	5,1%	5,7%
Total	100%	8,3%	8,9%

La location patrimoniale

● Evolution des loyers du patrimoine

Sur la base des loyers contractuels des baux en cours au 31 décembre

(en M€)	2004	2005	Variation
Loyers à périmètre constant	23,6	25,8	+9,5%
Loyers des nouvelles opérations Loyers des opérations arbitrées	4,2	7,0	
Total loyers	27,8	32,8	+17,9%

Sur la base des loyers comptabilisés

Loyers annuels	25,9	31,6	+21,9%
----------------	------	------	--------

● Evolution de la valorisation du patrimoine

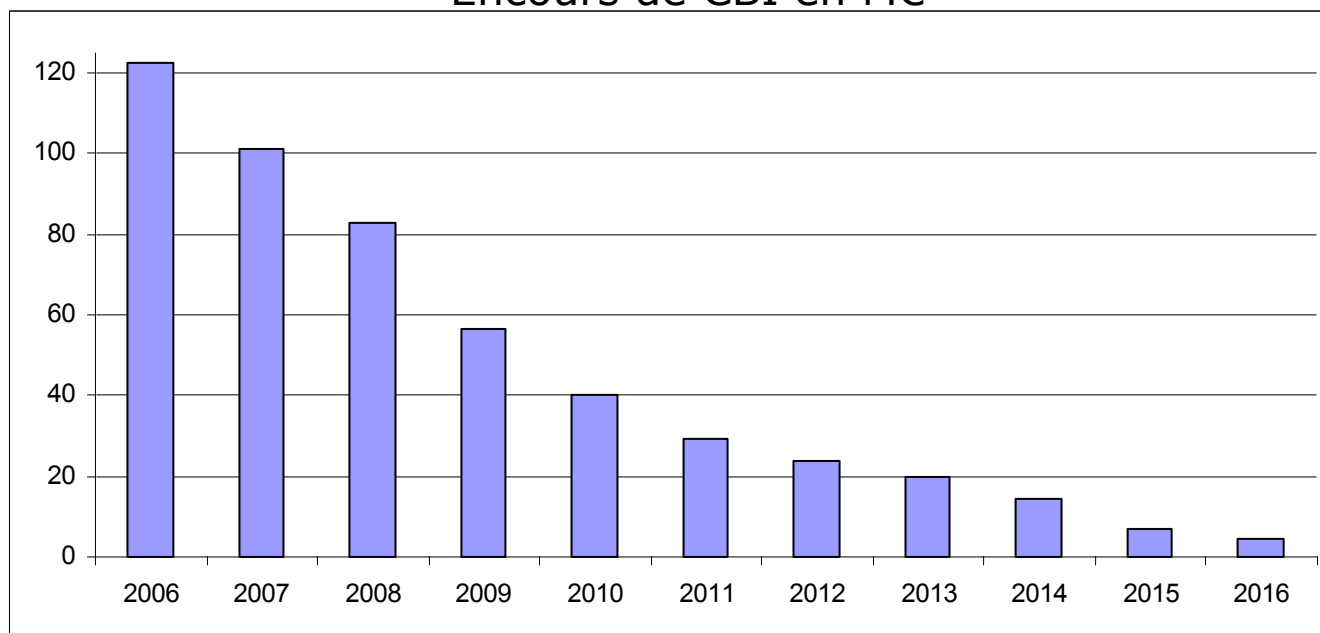
(en M€)	2004	2005	Variation
Patrimoine locatif total	330	414	+25,5%
Patrimoine à périmètre constant	280	322	+14,9%

Le crédit-bail

Chiffres clés

	2004	2005
Nombre d'immeubles	256	230
Opérations nouvelles	8,8 M€	6,6 M€
Encours financier	176 M€	135 M€

Encours de CBI en M€



Le crédit-bail

Financement du siège social de Jacquet à Saint Michel sur Orge (91)



L'ingénierie logistique

Concerto Développement

● Principaux programmes en cours

- Construction d'un entrepôt de 15 300 m² à Mitry Mory (77) pour L'Oréal, livraison prévue pour juin 2006
- Réalisation à Marly la Ville (95) d'un bâtiment de 32 600 m² pris à bail par Samada (prestataire logistique du groupe Monoprix) et cession à CGS ; poursuite de la commercialisation du programme (15 000 m²)
- Création de Concerto Développement Ibérica, construction d'une première plate-forme de 15 250 m² à La Bisbal dans la banlieue de Barcelone, livraison prévue pour le 15 avril 2006
- Acquisition d'un entrepôt de 21 000 m² pour réhabilitation à Roubaix-Leers (59)

● Projets

- 42 000 m² à Hem (59)
- 85 000 m² à Monteleger (26)

La promotion Promaffine

- Poursuite du programme rue Copernic à Paris 16^{ème} : précommercialisation à 70,8%
- Livraison au 4^{ème} trimestre 2005 des travaux d'extension de la mairie de Corbeil-Essonnes (91)
- Mission de maîtrise d'ouvrage confiée par Eurazéo pour un projet de 20 000 m² de logements à Marseille (13)
- Lauréat d'une consultation pour un projet de 8 300 m² de logements à Chantepie, commune limitrophe de Rennes (35)

Exemples de réalisations en cours



Les centres d'affaires BFI

- Acquisition par Affine en 2005
- Ouverture des centres Rueil Malmaison et Opéra, acquisition du centre de Toulon / La Seyne
- Acquisition du centre Champs-Élysées, précédemment franchisé
- Dix centres en activité (dont deux franchisés)
- Progression de 37 % du chiffre d'affaires (0,9 M€)

L'ingénierie de la construction

Affine building construction and design

- Création d'une nouvelle filiale, Affine building construction & design (Abcd) dédiée à l'ingénierie de la construction, dirigée par Patrick Canac et Francis Robert
- Activité : réalisation pour le groupe ou pour des tiers de projets immobiliers (bureaux, plates-formes logistiques, centres commerciaux, unités de production, centres de recherche, établissements de soins, etc...)
- Trois domaines majeurs :
 - La logistique
 - Les opérations complexes
 - L'accompagnement des clients à l'international
- Vocation fortement européenne : en France, mais également en Espagne, en Allemagne et en Grande Bretagne



POSITIONNEMENT DU GROUPE

FAITS MARQUANTS

ACTIVITE EN 2005

RESULTATS 2005

STRATEGIE ET PERSPECTIVES

Résultat consolidé

(en M€)	2004*	2005	Variation
Marges opérationnelles :			
Immeubles de placement	20,6	27,9	-
Location-financement	13,1	11,0	-
Opérations immobilières	4,4	2,5	-
Produits et charges financiers	(14,3)	(14,3)	-
Charges d'exploitation et divers	(12,6)	(10,5)	-
Résultat courant avant impôt	11,2	16,7	+49,0%
Impôts et divers	(1,5)	0,6	-
Résultat net	9,7	17,2	+77,3%
Dont part du groupe	9,2	16,9	-

(*) Normes IFRS

Marge opérationnelle des immeubles de placement

Données consolidées (en M€)	2004*	2005
Loyers	26,3	31,6
Amortissements	(8,6)	(10,8)
Autres produits et charges	(2,9)	(2,8)
	14,8	18,1
Solde net des cessions	5,9	9,4
Provisions	(0,1)	0,4
	20,6	27,9

(*) Normes IFRS

Marge opérationnelle de la location financement

Données consolidées (en M€)	2004*	2005
Loyers	41,3	35,5
Amortissements et provisions	(28,1)	(25,2)
Divers	0,9	0,5
	14,1	10,7
Solde net des cessions	3,4	2,9
Variation de la réserve latente	(4,4)	(2,7)
	13,1	11,0

(*) Normes IFRS

Résultat social

(en M€)	2004	2005	Variation
Immeubles de placement	18,5	24,4	-
Location-financement	16,7	14,7	-
Intérêts, dividendes et autres	(11,4)	(11,0)	-
Charges générales d'exploitation	(9,3)	(10,2)	-
Divers	2,9	0,3	-
Résultat courant avant impôt	17,4	18,1	+3,9%
Résultat exceptionnel	0,8	0,0	
Impôt	(1,4)	(7,1)	-
Résultat net	16,8	11,0	-34,5%

Tableau de financement consolidé

(en M€)	2004*	2005
Cash flow location-financement	44	31
Cash flow immeubles de placement	26	27
Cash flow brut récurrent	70	58
Autres cash flows d'exploitation	(9)	(42)
dont opérations immobilières	24	(16)
dont charges financières	(16)	(15)
Investissements	(60)	(14)
Financements	(11)	18
Total	(10)	21
Trésorerie de clôture	10	31

(*) Normes IFRS

Structure financière

Données consolidées (en M€)	2004*	2005
Fonds propres part du groupe (avant affectation)	160,4	202,3
Passif envers les tiers	375,3	411,7
dont dette financière nette	322,1	302,4
Total du bilan	536,7	615,3
Cash flow brut récurrent	70,3	58,4
Dette financière nette / fonds propres	2,0 x	1,5 x
Frais financiers nets / dette moyenne	4,3%	4,3%
Cash flow / frais financiers nets	5,0 x	4,1 x
Ratio de solvabilité	31,9%	32,3%
Rentabilité des fonds propres consolidés	6,0%	8,5%

(*) Normes IFRS

Répartition de la dette

(en M€)	2004*	2005
Dettes financières nettes	322	302
Location-financement		
Encours financier	176	135
Fonds propres alloués (10% de l'encours)	18	14
Dettes allouées	158	121
Immeubles de placement		
Dettes allouées	164	181
Valeur de marché (droits inclus)	330	414
Dettes / Valeur	50%	44%

(* Normes IFRS)

Actif net réévalué

(en M€)	2004*	2005
Fonds propres consolidés part du groupe (avant affectation)	160,4	202,3
Marge actualisée (à 5%) du portefeuille de la location-financement	12,8	8,6
Plus-values latentes (hors droits) sur le patrimoine	24,3	61,3
ANR hors droits de mutation	197,6	272,1
ANR de remplacement	209,6	291,2

(*) Normes IFRS



POSITIONNEMENT DU GROUPE

FAITS MARQUANTS

ACTIVITE EN 2005

RESULTATS 2005

STRATEGIE ET PERSPECTIVES

La foncière belge Banimmo rejoint le groupe Affine

- Acquisition le 28 février 2006 auprès de Lend Lease Global Properties de 75% du capital de sa filiale luxembourgeoise GP Beta Holding, qui détient elle-même la totalité du capital de la foncière belge Banimmo Real Estate NV ainsi que de sa filiale française
- Banimmo détient un portefeuille d'actifs immobiliers estimé à fin 2005 à 276,3M€ pour 250 000 m²
 - Localisé principalement à Bruxelles et Anvers
 - Parmi ces actifs : la Tour Brouckère, Alma Court, quatre immeubles dans le parc Da Vinci, l'ancien centre de formation d'IBM à La Hulpe, Atlantic House, etc...
 - Soit au total 20 immeubles ou projets en Belgique ainsi que 2 au Luxembourg et 3 en France (à Colombes, Bordeaux et Clamart)
- L'expertise des équipes de Banimmo en matière de revalorisation d'immeubles de bureaux et de commerce permettra au groupe d'élargir son champ d'action en tant qu'investisseur, notamment en France et en Belgique

La foncière belge Banimmco rejoint le groupe Affine

Comptes consolidés économiques de GP Beta et AVI

(en M€)	2005
Capitaux propres	94,4
Passif envers les tiers	194,9
dont dette bancaire	164,1
Total du bilan	289,4

(en M€)	2005
Produits	21,6
Charges	23,3
Résultat d'exploitation	(1,7)
Résultat net	9,8

Optimisation du patrimoine existant

- Augmentation de la taille moyenne des actifs
(3 M€ fin 2003, 4 M€ fin 2004 et 5,2 M€ fin 2005)
- Valorisation des actifs via des restructurations
- Gestion active des immeubles
 - Asset management internalisé en étroite coopération avec des property managers régionaux
 - Haut niveau de maintenance
 - Développement des relations avec les locataires

Croissance du patrimoine

- Objectifs annuels : 100 M€
 - Investissements soutenus en location
 - Présence sélective sur le marché du crédit-bail
- Critères d'investissements rigoureux :
 - De 5 M€ à 20 M€ / actif
 - Détention à 100%
 - Équilibre Paris / région parisienne / régions
 - Rendement au moins égal à 8%
 - Développement dans la zone euro



Conjuguer un rendement moyen élevé et des risques maîtrisés

Gestion vigilante du risque

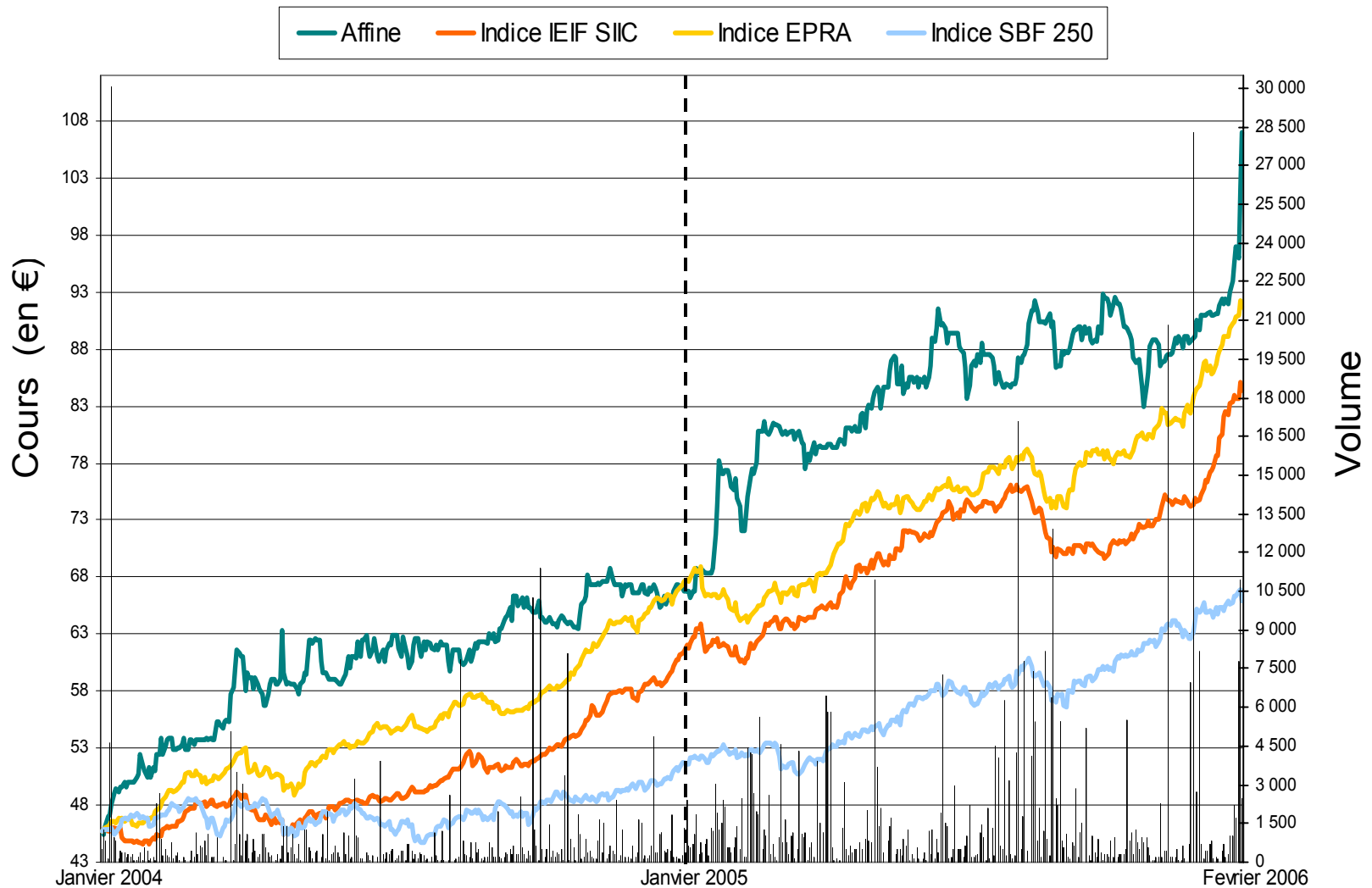
- Affine est supervisée par les autorités de tutelle et l'autorité de marché :
 - Commission bancaire / CECEI
 - Autorité des Marchés Financiers
 - Euronext
- Des procédures internes strictes afin de mesurer et gérer le risque :
 - Sur les nouvelles opérations, en crédit-bail ou en location simple
 - Sur le portefeuille existant grâce à une surveillance mensuelle
 - Pas d'opération de développement en blanc
- Une politique financière solide :
 - Politique de refinancement par adossement aux actifs
 - Couverture systématique du risque de taux

Affine en bourse

Affine est cotée sur Eurolist et inscrite au segment Next Prime d'Euronext

Nombre d'actions au 31 décembre 2005	2 684 719
Flottant	46%
Cours au 31 décembre 2005	88,85 €
Capitalisation boursière	238,5 M€
Performance décembre 2005 / décembre 2004	32,0%
Bénéfice net consolidé par action	6,4 €
PER	13,9 x
Dividende net par action	4,1 €
Rendement net (par rapport au cours moyen)	5,0%
Taux de distribution	63,1%
Rendement global (performance du titre incluse)	37,0%

Affine en bourse



Contacts

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

- Contrat de liquidité :
Fortis Bank – Alexandre Pepin Lehalleur
01 55 67 90 73
alexandre.pepinlehalleur@fortisbank.com

- Site Internet : **www.affine.fr**