



*Groupe
Affine*

LES FRUITS DE LA CROISSANCE

Le premier semestre de 2006 a été marqué par une opération de croissance externe importante : l'acquisition de 75 % environ du capital de la foncière belge Banimmo, qui permet au bilan consolidé du groupe de dépasser dorénavant 1 milliard d'euros. Parallèlement, Affine a poursuivi ses investissements patrimoniaux (15 M€) et ses filiales ont développé leurs activités en France et à l'étranger (Espagne en particulier). A côté de Concerto Développement (promotion de plates-formes logistiques), Promaffine (promotion de bureaux et de résidentiel) et BFI (centres d'affaires), le groupe a créé au début de l'année Affine building construction and design (Abcd), spécialisée dans l'ingénierie de la construction.

Outre l'entrée de Banimmo dans le groupe, les comptes du 1^{er} semestre reflètent également l'adoption par le groupe Affine, à compter du 1^{er} janvier 2006, de la « juste valeur » au sens des normes comptables IFRS.

Résultat courant : croissance exceptionnelle de + 270 %

Le résultat courant consolidé s'élève à 23,1 M€, à comparer à celui publié au premier semestre 2005 (6,2 M€). Cette augmentation de 16,9M€ comprend à hauteur de :

- 2,7 M€, l'effet du passage en « juste valeur » sur le patrimoine détenu au 30 juin 2005
- 10 M€, la contribution (sur 4 mois) de Banimmo, résultant pour l'essentiel de réévaluations d'immeubles en cours de cession
- 4,2 M€, l'activité propre d'Affine.

Le résultat net quadruple également par rapport à l'an passé pour atteindre 22,0 M€ (dont 19,2 M€ part du groupe).

Le résultat courant social d'Affine s'établit à 9,3 M€ (+ 19,7 %) et le résultat net à 8,4 M€ (+ 11,6 %).

Loyers : + 75 %

La progression soutenue des loyers dégagés par le patrimoine du groupe Affine (hors Banimmo) (+ 28 %) et la contribution (sur 4 mois) des loyers perçus par Banimmo ont entraîné une progression sensible des loyers du groupe (+ 75 %).

Hors opérations de développement, le cash-flow d'exploitation dégagé par l'activité patrimoniale et le crédit-bail du groupe s'est élevé à 36,2 M€, en progression de 5,6 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent (34,3 M€).

Le taux d'occupation (en valeur) du portefeuille d'immeubles (hors Banimmo) se maintient légèrement au-dessus de 95 %.

Actif net réévalué : + 11 %

La valeur du patrimoine locatif (98 immeubles) s'élève au 30 juin 2006 à 702 M€. Sa progression de 76 % par rapport au 31 décembre 2005 (en juste valeur) résulte de la prise en compte du patrimoine de Banimmo (278 M€) et de l'accroissement de la valeur du patrimoine d'Affine (+ 2 %), déduction faite de cessions à hauteur de 14,8 M€.

L'ANR de remplacement s'établit donc au 30 juin 2006 à 323 M€ contre 291 M€ à fin 2005, et l'ANR par actions à 119 € (sur la base des actions en circulation au 30/06/06) ou 108 € (après neutralisation des ORA émises).

Cours : + 22 %

Après une hausse de 47 % en 2004, puis de 32 % en 2005, le cours a poursuivi une progression soutenue pour atteindre 108,5 € fin juin (+ 22 % par rapport au début de l'année), portant la capitalisation boursière de la société à environ 300 M€ ; cette évolution intègre la création en juin 2006 de 15 280 actions nouvelles en paiement partiel du dividende au titre de 2005, qui a porté le flottant à 46,2 % du capital. La liquidité du titre s'est encore sensiblement améliorée : le volume moyen des échanges, au cours du semestre, se situe ainsi à plus de 50 % au-dessus de celui de l'année 2005.

Acompte sur dividende : 1,2 €

Comme les années précédentes, Affine a décidé de faire bénéficier ses actionnaires dès novembre d'une partie du dividende qui sera payé au titre de l'année 2006. Le montant de cet acompte a été fixé à 1,2 €, soit un total de 3,2 M€

Perspectives

Au-delà de l'acquisition de Banimmo, Affine a poursuivi une politique active d'investissements dont le montant total devrait approcher 100 M€ pour l'ensemble de l'année. Parallèlement, ses filiales poursuivent leur développement, l'évolution de la situation locative et les décisions d'arbitrage devraient entraîner au second semestre un nouveau résultat d'ampleur exceptionnelle chez Banimmo. Il apparaît ainsi que la très forte croissance externe réalisée en début d'année permet d'escompter un enrichissement durable de la société par rapport au périmètre antérieur ; en conséquence, le résultat consolidé de l'année devrait lui aussi être en progression sensible par rapport à 2005.

Comptes consolidés (M€)	1er semestre 2005	1er semestre 2005 Pro forma juste valeur	1er semestre 2006
Immeubles de placement	12,6	15,3	37,1
Location-financement	5,1	5,1	4,2
Opérations immobilières	1,1	1,1	2,7
Charges et Produits financiers	- 6,2	- 6,2	- 10,4
Charges d'exploitation et divers	- 6,4	- 6,4	- 10,6
Résultat courant	6,2	8,9	23,1
Impôts et divers	- 0,7	- 1,0	- 1,1
Résultat net	5,5	7,9	22,0
Dont part du groupe	5,7	8,1	19,2